**Erbanteilsverkauf**

MUSTERVERTRAG
*Dieser Mustervertrag dient nur zur Orientierung passt nicht zu jedem Fall oder jedem Ziel. Wir helfen Ihnen gerne bei der konkreten Lösung Ihres Problems. (Kontaktdaten oben rechts)*

Verhandelt

zu XXXXXXXXX

am

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin

# D r. XXXXXXXXXX

mit dem Amtssitz in XXXXXXX

erschienen heute

1.

die Notariatsangestellte

geboren am

geschäftsansässig: XXXXXXX

von Person bekannt

- Erschienene zu 1 –

Erschienene zu 1) nachstehend handelnd nicht im eigenen Namen, sondern unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB als vollmachtlose Vertreterin für

Herrn XXXXXXX

geboren am XXXXXXX

nach Angabe XXXXXXX

wohnhaft XXXXXXX

Steueridentifikationsnummer: XXXXXXX

- Vertretener zu 1 -

- Vertretener zu 1) nachstehend „Verkäufer“ genannt -

vorbehaltlich nachzureichender formgerechter Genehmigungserklärung

2.

Frau Rechtsanwältin XXXXXXX

geboren am XXXXXXX

geschäftsansässig XXXXXXX

von Person bekannt

- Erschienene zu 2 -

Erschienene zu 2) nachstehend handelnd befreit von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB in Vollmacht für die

XXXXXXX GmbH

mit dem Sitz in XXXXXXX

Anschrift: XXXXXXX

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht XXXXXXX HRB XXXXXXX

- die XXXXXXX GmbH nachstehend „Käufer“ genannt -

unter Bezugnahme auf die bei der heutigen Beurkundung in Ausfertigung vorgelegte Vollmacht vom 26.06.2020, UR-Nr. XXXXXXX der amtierenden Notarin, die dieser Urkunde als Anlage in beglaubigter Kopie beigefügt ist.

Die Erschienenen erklärten zur Beurkundung folgenden

Erbteilskaufvertrag

Die Notarin wies darauf hin, dass bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (sog. Verbraucherverträge) besondere Schutzvorschriften bestehen. Unter anderem ist es erforderlich, dass der Verkäufer in seiner Eigenschaft als Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhalten hat, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen. Dies setzt grundsätzlich voraus, dass der Entwurf des beabsichtigten Vertrages dem Verkäufer mindestens 2 Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt worden ist.

Der Verkäufer erklärte, den Entwurf am XXXXXXX von der Notarin erhalten zu haben.

Über die Angabepflicht nach dem Geldwäschegesetz (GWG) belehrt, erklärten die Beteiligten was folgt:

Der Beteiligte zu 1) erklärte, dass er für sich in eigenem Namen und auf eigene Rechnung handelt und dass er weder eine politisch exponierte Person i. S. d. GwG ist oder in den letzten zwölf Monaten war, noch Familienmitglied oder bekanntermaßen nahestehende Person einer solchen ist.

Der Beteiligte zu 1) ist deutscher Staatsangehöriger.

Die Beteiligte zu 2), die XXXXXXX GmbH, erklärte, dass diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt, also nicht beispielweise als Treuhänder für dritte wirtschaftlich Berechtigte.

## I. Vorbemerkungen

Die Erschienenen erklärten:

Frau XXXXXXX geb. XXXXXXX ist zwischen dem 02.03.2020 und dem 03.03.2020 verstorben und ausweislich des am 10.07.2020 durch das Amtsgericht XXXXXXX zum Aktenzeichen XXXXXXX eröffnete notarielle Testament vom 07.12.1993, UR-Nr. XXXXXXX des Notars XXXXXXX mit Amtssitz in XXXXXXX, beerbt worden von XXXXXXX und XXXXXXX zu gleichen Teilen.

Die Berichtigung des Grundbuches aufgrund vorgenannter Erbfolge ist bereits erfolgt.

Gegenstand der heutigen Beurkundung ist der Erbteil des XXXXXXX am Nachlass der XXXXXXX geb. XXXXXXX.

## II. Grundbesitz

1.

Der ungeteilte Nachlass besteht nach Angabe der Beteiligten

a)

aus folgendem Grundbesitz

Grundbuch von XXXXXXX

Blatt 1744

lfd. Nr. des BV 7

Gemarkung XXXXXXX

Flur 33

Flurstück 290

Wirtschaftsart und Lage Verkehrsfläche

 Gebäude- und Freifläche

 XXXXXXX

Größe 1.016 m ².

Der Grundbesitz ist nach Angaben der Beteiligten bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und drei Garagen.

b)

einem Sparguthaben bei der Stadtsparkasse XXXXXXX in Höhe von 42.639,78 Euro (in Worten: zweiundvierzigtausendsechshundertneununddreißig 78/100 Euro) verteilt auf folgende Konten:

1. IBAN: XXXXXXX in Höhe von 8.723,62 Euro (in Worten: achttausendsiebenhundertdreiundzwanzig 62/100 Euro)
2. IBAN: XXXXXXX in Höhe von 10.618,13 Euro (in Worten: zehntausendsechshundertachtzehn 13/100 Euro)

2.

Die Notarin hat den Grundbuchinhalt durch Einsichtnahme am 15.10.2020 und nochmals am …….. im Wege des automatisierten Abrufverfahrens feststellen lassen. Sie erörterte den Grundbuchinhalt mit den Beteiligten anhand eines hierbei gefertigten Ausdrucks.

Danach und nach den Angaben der Vertragsbeteiligten ist der Grundbesitz wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 4 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung einer Wasser-, Gasrohr- und Starkstromkabelleitung einschließlich des Rechts, das Grundstück zu betreten). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 04. Februar 1965 für die XXXXXXX Stadtwerke Aktiengesellschaft in XXXXXXX eingetragen am 24. Februar 1965 und umgeschrieben am 12. Juni 1969.

lfd. Nr. 6 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohr-, Gasrohr- und Stromkabelleitungsrecht verbunden mit einem Betretungs- und Revisionsrecht, sowie einer Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung) für die XXXXXXX Stadtwerke Aktiengesellschaft, XXXXXXX. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. August 1994 (UR-Nr. 1376/94, Notar Huken, XXXXXXX) eingetragen am 17. August 1994 und mit dem belasteten Grundstück übertragen am 16. April 1997.

Abt. III:

keine Belastungen

Der danach bestehende Grundbuchinhalt wurde mit den Erschienenen erörtert.

## III. Erbteilsübertragung

Der Verkäufer verkauft und überträgt seinen in Abschnitt I aufgeführten Erbteil am Nachlass der XXXXXXX geb. XXXXXXX an den Käufer zur alleinigen Inhaberschaft.

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, mit Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß nachstehend Abschnitt VII alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die zur Übertragung des Sparkontos bzw. Auszahlung des Guthabens auf dem Sparkonto erforderlich sind und erteilen sich gegenseitig entsprechende Vollmacht.

## IV. Gegenleistung

1.

Der Kaufpreis beträgt 125.000,-- Euro

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro).

Der Kaufpreis gilt unabhängig von dem tatsächlichen Guthaben des zum erbengemeinschaftlichen Vermögen zugehörigen Sparkontos als vereinbart. Sollte der Saldo auf dem Sparkonto von den Angaben des Verkäufers gemäß vorstehend Abschnitt II Ziffer 1 b) abweichen, hat ein Ausgleich zwischen den Vertragsbeteiligten nicht zu erfolgen.

2.

Bis zur Fälligkeit ist der Kaufpreis unverzinslich.

3.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von drei Monaten nach Absendung einer Mitteilung der amtierenden Notarin an den Käufer per Einwurfeinschreiben, wonach der gegenständliche Vertrag rechtswirksam geworden ist.

Die Rechtswirksamkeit des Vertrages tritt mit dem Vorliegen der formgerechten Genehmigungserklärung des Verkäufers bei der amtierenden Notarin ein.

Die Notarin hat den Käufer darüber belehrt, dass bei Zahlung des Kaufpreises gemäß vorstehender Vereinbarung der vertragsgemäße Übergang des Erbteils auf den Käufer nicht sichergestellt ist. Sie empfahl, die Fälligkeit des Kaufpreises davon abhängig zu machen, dass alle zur Rechtswirksamkeit und Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen, der Käufer grundbuchlich gesichert ist und die Verzichtserklärungen der vorkaufsberechtigten Miterben vorliegen. Der Käufer verpflichtet sich gleichwohl, den Kaufpreis zum vorstehend vereinbarten Zeitpunkt zu zahlen. Trotz Belehrung über die hiermit verbundenen Gefahren, insbesondere das Risiko des Betrages im Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages und der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers verlustig zu gehen, bestanden die Beteiligten ausdrücklich auf dieser Vereinbarung.

Die Zahlung des Kaufpreises hat auf das Konto des Verkäufers IBAN XXXXXXX zu erfolgen.

4.

Der Käufer kommt ohne Mahnung in Verzug, wenn er nicht innerhalb der oben genannten Frist den Kaufpreis zahlt. Der Verzugszins wird mit 9 – neun - Prozentpunkten über dem Basiszinssatz vereinbart.

Der Käufer unterwirft sich wegen des noch geschuldeten Kaufpreises samt in dieser Urkunde vereinbarter Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden. Für die Zwecke der Zwangsvollstreckung gelten, um dem Bestimmtheitserfordernis des Vollstreckungsverfahrens zu genügen, Verzugszinsen seit dem ........... (Anmerkung: Datum wird bei Beurkundung als fiktiver Zinsbeginn ergänzt.) als geschuldet. Eine Umkehr der Beweislast ist hiermit nicht verbunden.

## V. Besitzübergang, Gewährleistung

Nutzungen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Erbschaftsgegenstände gehen auf den Käufer über mit Wirkung von dem Tage, an dem der Kaufpreis fällig und gezahlt ist (Stichtag).

Der Verkäufer hat außer dem Anteil an dem in Abschnitt II. Ziffer 1 a) genannten Grundbesitz und dem in Abschnitt II. Ziffer 1 b) genannten Konto keine anderen Nachlassgegenstände oder Surrogate herauszugeben, keinen Wertersatz zu leisten und verzichtet auf den Ersatz aller von ihm auf die Erbschaft gemachten Aufwendungen, erfüllten Verbindlichkeiten, Abgaben und außerordentlichen Lasten. Eine auf die veräußerten Erbteile etwa noch entfallende Erbschaftssteuer ist vom Verkäufer zu zahlen.

Für die Haftung des Veräußerers gilt § 2376 BGB. Der Veräußerer sichert jedoch dem Erwerber zu

1. dass der vorgenannte Grundbesitz zur Erbschaft gehört, dieser nicht, außer den im Grundbuch in Abt. II eingetragenen Belastungen, mit Grundpfandrechten belastet ist und dass dem Grundbuchamt keine unerledigten Eintragungsanträge vorliegen,
2. dass keine Nachlassverbindlichkeiten bestehen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist,
3. dass etwa angefallene Erbschaftssteuer bezahlt ist,
4. dass die vertragsgegenständlichen Erbteile nicht anderweitig veräußert oder verpfändet wurden und auch nicht gepfändet oder mit sonstigen Rechten Dritter belastet sind und
5. dass zwischen den Erben auch schuldrechtlich kein Auseinandersetzungsvertrag abgeschlossen wurde.

## VI. Rücktrittsrecht

1.

Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises ganz oder teilweise in Verzug, so ist der Verkäufer berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist mit eingeschriebenem Brief dem Käufer zu erklären.

2.

Das Rücktrittsrecht ist auszuüben binnen 4 Wochen ab Kenntnis von den zum Rücktritt berechtigenden Umständen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang beim Erklärungsempfänger maßgeblich.

Durch den Rücktritt anfallende und bis dahin angefallene Kosten und Steuern hat der Käufer zu tragen.

## VII. Erbteilsübertragung, Grundbucherklärungen

1. Bedingte Übertragung

In Vollzug des Kaufvertrages überträgt der Verkäufer den verkauften Erbteil an den Käufer mit sofortiger dinglicher Wirkung, jedoch unter der auflösenden Bedingung, dass die Erbteilsübertragung unwirksam wird, wenn der Verkäufer aufgrund des in Abschnitt VI. dieser Urkunde vorbehaltenen Rücktrittsrechtes vom Kaufvertrag zurücktritt. Der Käufer nimmt die - auflösend bedingte - Übertragung des Erbteils hiermit an.

2. Grundbuchberichtigung, Widerspruch

Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Erbteilsübertragung im Wege der Berichtigung in das Grundbuch einzutragen.

Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt, die Eintragung eines entsprechenden Widerspruches gemäß § 899 BGB gegen die Richtigkeit des Grundbuches.

Der Käufer bewilligt und beantragt bereits heute die Löschung des Widerspruches Zug um Zug mit Vollzug der vorbeantragten Grundbuchberichtigung (Erbteilsübertragung).

3.

Verfügungsbeschränkung

Um den Verkäufer bis zum Wegfall der auflösenden Bedingung gegen den möglichen Verlust seiner Rechtsposition durch zwischenzeitlichen gutgläubigen Erwerb eines Dritten zu schützen, bewilligt und beantragt der Käufer, gleichzeitig mit Vollzug der vorbeantragten Grundbuchberichtigung (Erbteilsübertragung) die in der auflösenden Bedingung liegende Verfügungsbeschränkung des Käufers in Abteilung II des Grundbuches in der Weise einzutragen, dass dort vermerkt wird, dass die heute erfolgte Erbteilsübertragung auflösend bedingt ist und die Bedingung mit dem Rücktritt des Verkäufers vom Erbteilskaufvertrag eintritt.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt bereits heute die Löschung der eingetragenen Verfügungsbeschränkung.

Die beurkundende Notarin wird unwiderruflich angewiesen, Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur auszugsweise, ohne die vorstehende Erklärung zur Löschung der Verfügungsbeschränkung, zu erteilen, so lange, bis der Verkäufer bestätigt hat, dass der vereinbarte Kaufpreis gezahlt wurde oder dies der Käufer durch Vorlage einer Bescheinigung eines Kreditinstituts über die Ausführung der Überweisung des Kaufpreises an den Verkäufer nachgewiesen hat.

## VIII. Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde, der Grundbuchberichtigung, eine etwaige Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Sämtliche Notarkosten, die damit verbunden sind, dass der Verkäufer heute zur Beurkundung nicht erschienen ist, trägt der Verkäufer. Die Erhöhung der Vollzugsgebühr trägt der Käufer.

Auf die gesetzliche Mithaftung des Verkäufers wurde hingewiesen.

Von der Urkunde erhalten:

die Vertragsteile je eine beglaubigte Abschrift,

das Grundbuchamt eine Ausfertigung,

das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle - eine einfache Abschrift

Nach Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 2384 BGB beauftragen die Vertragsteile die Notarin, eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages an das zuständige Nachlassgericht zu übersenden.

## IX. Belehrungen

Die Notarin hat über Folgendes belehrt:

1. Der Käufer wird in seinem Vertrauen in die unbeschränkte und unbelastete Erbenstellung des Verkäufers und die Zugehörigkeit des aufgeführten Grundbesitzes zur Erbschaft nicht geschützt und ist insoweit auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers angewiesen.
2. Durch die Erbteilsübertragung gehen sämtliche im ungeteilten Nachlass befindlichen Vermögenswerte einschließlich Nachlassverbindlichkeiten auf den Käufer über.
3. Die Haftung des Verkäufers für Nachlassverbindlichkeiten besteht trotz der Erbteilsübertragung weiter. Daneben haftet auch der Käufer den Nachlassgläubigern sofort für alle Nachlassverbindlichkeiten.
4. Sämtliche im Zusammenhang mit der Erbteilsveräußerung getroffenen Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind unwirksam und können den ganzen Vertrag unwirksam oder nichtig machen.
5. Den Miterben steht gemäß §§ 2034 ff. BGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht am veräußerten Erbteil zu, das innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des rechtswirksamen Veräußerungsvertrages auszuüben wäre.

Miterbe ist:

Herr XXXXXXX, wohnhaft XXXXXXX.

Die Beteiligten bevollmächtigen die Notarin dem Miterben im Hinblick auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 2034 ff BGB diesen Erbteilskaufvertrag und seine Rechtswirksamkeit unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift per Einschreiben / Rückschein dieser Urkunde mitzuteilen. Eine Kopie des Anschreibens nebst Zugangsnachweis (Rückschein) ist dem Verkäufer zu übersenden.

Die Erklärung über den Verzicht bzw. die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat gegenüber dem Verkäufer zu erfolgen. Hierauf ist in den Anschreiben an die Vorkaufsberechtigten ausdrücklich hinzuweisen.

Macht der Erbe von seinem gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch, so ist im Verhältnis zum heutigen Käufer der Verkäufer zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Ebenso ist in diesem Fall der Käufer zum Rücktritt gegenüber dem Verkäufer berechtigt. Alle für diesen Vertrag und seine Rückabwicklung entstandenen Kosten trägt der Verkäufer, wenn diese nicht durch die Vorkaufsberechtigten zu tragen sind.

Die amtierende Notarin hat darauf hingewiesen, dass das Rücktrittsrecht nur zwischen den Vertragsparteien wirkt und gegenüber einem Vorkaufsberechtigtem unwirksam ist. Bei Ausübung eines Vorkaufsrechts kommt unabhängig von der Ausübung des vorstehend vereinbarten Rücktrittsrechtes ein Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten zustande.

Weitere Ansprüche des Käufers bestehen nicht.

Der Verkäufer tritt jedoch für den Fall, dass er den Kaufpreis vom heutigen Käufer bei Ausübung des Vorkaufsrechts bereits erhalten hat, seine Ansprüche gegen den Vorkaufsberechtigten auf Zahlung des Kaufpreises samt etwaiger Zinsen an den heutigen Käufer ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

Die amtierende Notarin wies darauf hin, dass dieser Vertrag erst durch öffentlich beglaubigte Genehmigungserklärung des vollmachtlos vertretenen Verkäufers wirksam wird. Die Beteiligten beauftragen die Notarin, die erforderliche Genehmigungserklärung einzuholen.

X. Durchführungsvollmacht

Hiermit werden jede/r für sich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung bevollmächtigt die Notariatsangestellten

a) XXXXXXX,

b) XXXXXXX,

c) XXXXXXX,

alle geschäftsansässig XXXXXXX

alle Erklärungen abzugeben, die sich noch als erforderlich oder zweckmäßig erweisen sollten, damit dieser Vertrag - insbesondere die Eintragung im Grundbuch - durchgeführt werden kann, insbesondere auch die Bewilligung der Grundbuchberichtigung zu wiederholen.

Wirksamkeitsvoraussetzung dieser Vollmacht ist die Beurkundung oder Beglaubigung der Erklärungen durch die amtierende Notarin, ihren Vertreter oder Amtsnachfolger.

XI. Maklercourtage

Verkäufer und Käufer bestätigen, dass der gegenständliche Kaufvertrag durch die Vermittlung der Erbteilung GmbH, Rathausplatz 15, 82362 Weilheim, zustande gekommen ist und dem Makler eine Courtage in Höhe von 5.250,00 Euro (in Worten: fünftausendzweihundertfünfzig Euro) zzgl. der gesetzlichen MwSt., zu zahlen durch den Käufer, zusteht.

Die vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben: