

Grundstückskaufvertrag

Grundstückserwerb / Rückkauf

Musterfassung • 19. Oktober 2026

Dieses Muster ist vor Unterzeichnung für das konkrete Geschäft zu ergänzen. Eckige Klammern enthalten Platzhalter, keine vereinbarten Angaben. Die tschechische Fassung ist maßgeblich, sofern der Einzelvertrag nicht ausdrücklich andere Sprachregelungen vorsieht.

I. Parteien und Kaufgegenstand

1.1 Verkäufer: [Name / Firma], [Geburtsdatum / Registernummer], [Wohnsitz / Sitz], [Register und Vertretung], E-Mail [•], Konto zur Treuhandauszahlung [•]. Käufer: [Name / Firma], [Geburtsdatum / Registernummer], [Wohnsitz / Sitz], [Register und Vertretung], E-Mail [•]. Miteigentum, Ehegatten und erworbener Anteil: [•].

1.2 Geschäftsart – eine wählen und andere streichen: [GRUNDSTÜCKSERWERB DES KUNDEN / RÜCKKAUF NACH VORVERTRAG Nr. • vom •]. Beim Rückkauf ist der Kunde Verkäufer und die Käuferin ist APF Malta Real Estate Limited, Registernummer C 110216, Sitz 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, vertreten durch David Sosík, Director. Verkäufer und Käufer sind für das konkrete Geschäft festzulegen. Die nicht verwendete Alternative ist zu entfernen. APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD. ist nicht automatisch Partei der Übertragung.

1.3 Der Verkäufer erklärt sein Eigentum an den in unterzeichneter Anlage 1 genau bezeichneten Immobilien: Parzellennummer einschließlich Nummernreihe, Grundstücksart, Fläche, Katastralgebiet und Code, Gemeinde, Eigentumsblatt, übertragener Anteil und Katasterbehörde/Arbeitsstelle („Grundstücke“). Die Anlage ist Vertragsbestandteil. Ohne vollständige beigelegte Anlage darf das Muster nicht unterzeichnet werden.

II. Verkauf und Kaufpreis

2.1 Der Verkäufer verkauft die Grundstücke samt Bestandteilen und Zubehör an den Käufer. Dieser kauft sie zum vereinbarten Preis und übernimmt sie in [Alleineigentum / Miteigentum mit Anteil • / eheliches Gemeinschaftsvermögen]. Übertragen werden nur die ausdrücklich bezeichneten Rechte.

2.2 Der Gesamtkaufpreis beträgt [•] CZK, in Worten [•], einschließlich einer etwaigen gesetzlich auf die Übertragung anfallenden Umsatzsteuer. Steuerliche Behandlung und etwaige Aufteilung von Nettopreis und Umsatzsteuer: [•]. Der Grundstückspreis ist von Verwaltungsvergütung und externen Kosten getrennt.

2.3 Beim Ersterwerb ist dies P, auf dessen Basis nach gesondertem Dienstleistungsvertrag die einmalige LTD-Vergütung von 7 % berechnet wird, ohne Vergütung und Gebühren in der Basis. Diese Vergütung gehört nicht zum Zahlungsbetrag an den Verkäufer, sofern die Zahlungsaufstellung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Beim Rückkauf ergibt sich K aus Vorvertrag und geprüfter Berechnung in Anlage 2 mit 3M PRIBOR plus 4 Prozentpunkten bei zwölf Monaten, 5,5 bei 24–48 Monaten oder 7 bei 60 Monaten. Es gelten nur tatsächlich im Vorvertrag vereinbarte Laufzeit und Satz. Keine erneute Vergütung von 7 %.

2.4 Beim Rückkauf gilt $K = P + S + F + Z$. P ist der ursprüngliche Grundstückskaufpreis, S die einmalige Verwaltungsvergütung von 7 % von P, F sind vereinbarte und belegte, tatsächlich vom Kunden getragene Erwerbsgebühren und Z ist der laufzeitabhängige Zuwachs allein auf P. Anlage 2 weist jede Komponente gesondert aus. Der Restbetrag ist $D = K - A$. Die Einbeziehung von S und F in den Rückkaufpreis bedeutet keine erneute Berechnung zulasten des Kunden.

III. Anzahlungen, Treuhand und Auszahlung

3.1 Bereits auf diesen Kaufpreis gezahlte Anzahlungen betragen $A = [\bullet]$ CZK. Einzelzahlungen mit Daten und Beträgen stehen in Anlage 2. Beim Rückkauf umfassen sie insbesondere tatsächlich gezahlte Jahresanzahlungen von 10 % des ursprünglichen P nach Vorvertrag. Keine Anzahlung ist zusätzlich zum Kaufpreis geschuldet. Die noch offene letzte Jahresanzahlung ist im Restbetrag enthalten und wird nicht doppelt gezahlt.

3.2 Der Rest $[\text{Kaufpreis} - A] = [\bullet]$ CZK wird binnen zehn Kalendertagen ab Unterzeichnung auf ein unabhängiges [anwaltliches / notarielles / Bank-]Treuhandkonto bei [Name, Registrierung, Sitz, Kontakt] eingezahlt. Ist A höher als der Kaufpreis, regeln die Parteien die Rückzahlung des Überschusses ausdrücklich in Anlage 2. Das Konto steht im gleichzeitig geschlossenen Treuhandvertrag und wird direkt bei der Treuhandstelle verifiziert. Dieses Muster enthält kein verwendbares Zahlungskonto.

3.3 Der Eintragungsantrag wird erst nach vollständiger Einzahlung und Erfüllung vereinbarter Bedingungen gestellt. Auszahlung an den Verkäufer erfolgt binnen fünf Arbeitstagen nach Nachweis der bewilligten Eintragung und eines aktuellen Eigentumsblatts mit Käufer als Eigentümer ohne andere als ausdrücklich akzeptierte Belastungen. Einzelheiten und Löschung alter Grundpfandrechte regelt der inhaltlich abgestimmte Treuhandvertrag. Die Einzahlung erfüllt die Hinterlegungspflicht. Zahlung an den Verkäufer erfolgt durch Freigabe auf dessen Konto.

3.4 Wird die Eintragung rechtskräftig abgelehnt und dieser Vertrag beendet, zahlt die Treuhandstelle den Rest binnen fünf Arbeitstagen nach Nachweis der vertraglichen Rückzahlungsbedingungen an den Käufer zurück. Weitere Zahlungen werden nach Rechtsgrund und tatsächlichen Ansprüchen abgewickelt. Streitige Beträge werden nicht auf einseitige Weisung verteilt.

IV. Rechtszustand, Pacht und Erwerbsberechtigung

4.1 Der Verkäufer erklärt seine Verfügungsberechtigung, die Offenlegung aller bekannten Belastungen, Pacht- und Mietverhältnisse, Vorkaufsrechte, Streitigkeiten und Verfahren sowie das Fehlen nicht offengelegter übertragungshindernder Handlungen. Anlage 1 enthält sämtliche bekannten Mängel und Drittrechte einschließlich nicht eingetragener Rechte sowie ein aktuelles Eigentumsblatt. Ein leeres Feld bestätigt keine Mängelfreiheit.

4.2 Bestehende Pacht/Miete: [keine / Parteien, Vertrag, Dauer, Kündigung und Zahlungen, Kopie beigefügt]. Der Käufer übernimmt nur ausdrücklich genannte Verhältnisse im gesetzlich vorgesehenen Umfang. Pacht und Kosten werden nach dem wirtschaftlich zugehörigen Zeitraum zum Übergabetag aufgeteilt, nicht nach zufälligem Zahlungseingang. Die Abrechnung erfolgt binnen 30 Tagen nach Eingang notwendiger Unterlagen.

4.3 Der Käufer bestätigt Erhalt der genannten Unterlagen und Gelegenheit zur Besichtigung. Dies schließt gesetzliche Mängelrechte, verdeckte Mängel oder Haftung für unrichtige Verkäuferangaben nicht aus. Bis Übergabe erhält der Verkäufer den Grundstückszustand und begründet ohne Käuferzustimmung keine neue Belastung oder anderweitige Veräußerung.

4.4 Vor Unterzeichnung wurde die Erwerbsberechtigung nach § 3d des Gesetzes Nr. 334/1992 Slg. geprüft: [EU / EWR / Schweiz – Staatsangehörigkeit, Aufenthalt oder Sitz / andere belegte gesetzliche oder völkervertragliche Ausnahme / belegte Gegenseitigkeit]. Nachweis und Prüfdatum: $[\bullet]$. Bei Drittstaatenkäufern ohne Ausnahme wird eine Prüfung des einschlägigen Gegenseitigkeitsrechts beigefügt. Vertretungsnachweise, notwendige Beglaubigungen, Übersetzungen sowie Geldwäsche- und Sanktionsprüfung erfolgen vor Unterzeichnung, eine erforderliche Investitionsgenehmigung vor Durchführung nach Gesetz. Kundenregistrierung oder KYC „Yes“ allein begründen keine Erwerbsberechtigung.

V. Eintragung, Übergabe und Mitwirkung

5.1 Der Käufer erwirbt Eigentum durch Katastereintragung. Die Rechtswirkungen der bewilligten Eintragung entstehen mit Eingang des Antrags bei der Katasterbehörde. Treuhandstelle oder ausdrücklich bevollmächtigte Person [•] reicht den gemeinsamen Antrag spätestens fünf Arbeitstage nach Erfüllung der Treuhandbedingungen ein. Die Eintragungsgebühr trägt [•], sonstige Kosten nach Anlage 2.

5.2 Die Grundstücke gelten an dem Tag als übergeben, an dem die Mitteilung der Katasterbehörde über die vollzogene Eintragung der letzten Partei zugestellt wird. Verfügbare Unterlagen werden übergeben und gegebenenfalls ein Protokoll erstellt. Ab Beginn dieses Tages trägt der Käufer Gefahr, Nutzungen und Betriebskosten, für die Zeit davor der Verkäufer. Gesetzliche Steuerpflichten und Eigentumswirkungen bleiben unberührt.

5.3 Behebbarer Mängel des Antrags oder Vertrags werden unverzüglich unter Wahrung des wirtschaftlichen Zwecks beseitigt. Ist die Eintragung binnen sechs Monaten ab Unterzeichnung nicht bewilligt, kann jede Partei zurücktreten, sofern sie das Hindernis nicht vorsätzlich verursacht hat. Treuhand und Zahlungen werden nach Artikel III und anwendbarem Recht abgewickelt.

VI. Pflichtverletzung, Rücktritt und Vertragsstrafe

6.1 Bei Verzug mit der Einzahlung setzt der Verkäufer dem Käufer schriftlich eine Nachfrist von 30 Tagen. Nach erfolglosem Ablauf kann er zurücktreten. Verletzt der Verkäufer wesentlich die Pflicht zur Übertragung ohne nicht offengelegte Hindernisse oder ist eine wesentliche Erklärung in Artikel IV falsch und wird der Zustand nicht binnen 30 Tagen nach schriftlicher Käuferaufforderung behoben, darf der Käufer zurücktreten. Weitere gesetzliche Rücktrittsgründe bleiben unberührt.

6.2 Bei wirksamem Rücktritt aus diesen Gründen zahlt die pflichtverletzende Partei eine Vertragsstrafe von 5 % des Gesamtkaufpreises. Dieselbe tatsächliche Pflichtverletzung wird nur einmal sanktioniert, nicht zugleich mit einer Tagesstrafe. Die Strafe ist binnen 15 Tagen nach Zugang einer begründeten schriftlichen Aufforderung fällig. Gerichtliche Herabsetzung unverhältnismäßiger Strafen und zwingender Verbraucherschutz bleiben unberührt.

6.3 Abweichend von § 2050 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleibt Schadensersatz für dieselbe Verletzung nur insoweit bestehen, als er die Vertragsstrafe übersteigt, um doppelte Entschädigung zu vermeiden. Insolvenz allein wird hierdurch nicht sanktioniert. Insolvenzbedingungen des Vorvertrags gehen nicht automatisch auf den bereits geschlossenen Kaufvertrag über.

VII. Schlussbestimmungen

7.1 Es gilt tschechisches Recht unter Wahrung zwingenden Verbraucherschutzes, internationaler Zuständigkeit und Insolvenzregeln. Zustellung muss nachweisbar sein. Bloße Übergabe eines Briefs an die Post begründet keine automatische Zustellfiktion.

7.2 Anlage 1: Grundstücksdaten, aktuelles Eigentumsblatt, Mängel und Pacht/Miete. Anlage 2: Kaufpreis, Anzahlungen, Restbetrag und Kosten, beim Rückkauf Berechnung und Vorvertragsverweis. Der Treuhandvertrag ist gesondert und muss mit diesem Vertrag übereinstimmen. AGB-Fassung [•] gilt nur im akzeptierten Umfang und ändert weder Parteien noch Kaufpreis dieses Vertrags.

7.3 Änderungen bedürfen schriftlicher Vereinbarung. Ausfertigungen: je eine für jede Partei, eine für das Katasterverfahren mit erforderlicher Unterschriftsbeglaubigung und eine für die Treuhandstelle, gegebenenfalls weitere nach Vereinbarung. Bei einer öffentlich-rechtlichen Partei sind gesetzliche Genehmigungen, Veröffentlichungen und Vermerke vor Unterzeichnung gesondert zu ergänzen und zu prüfen. Dieses Muster enthält keine Zustimmung einer bestimmten Gemeinde.

7.4 Die Parteien bestätigen, den vollständigen Vertrag einschließlich Anlagen gelesen und verstanden zu haben und dass er ihrem freien und ernstlichen Willen entspricht. Alle Leerstellen und nicht gewählten Alternativen werden vor Unterzeichnung ergänzt oder gestrichen.

In [Ort] am [Datum]

Verkäufer: [Unterschrift]

Käufer: [Unterschrift]

Anlageblätter zur Ergänzung vor Unterzeichnung

Parzellennummer / Anteil	Katastralgebiet / Code / Gemeinde	Art / Fläche / Eigentumsblatt / Behörde
[•]	[•]	[•]

Position	Vereinbarter Wert / Nachweis
Grundstückskaufpreis P	[•] CZK
Verwaltungsvergütung $S = 7 \% P$	[•] CZK, Beleg [•]
Vereinbarte Gebühren F	[Position, Empfänger, Grund, Beleg, Betrag], Summe [•] CZK
T0 / T / Laufzeit / Aufschlag	[•] / [•] / [•] / [•]
Zuwachs Z	[Zeitraum, Fixing und Quelle, Satz, Tage, Betrag], Summe [•] CZK
Künftiger Preis $K = P + S + F + Z$	[•] CZK
Gezahlte Anzahlungen A	[Datum und Betrag jeder Zahlung], Summe [•] CZK
Restbetrag $D = K - A$	[•] CZK

Aktuelles Eigentumsblatt, vollständige Angaben aller Parzellen, Liste rechtlicher Mängel und Kopien der Pacht-/Mietverträge beifügen. Tabellen nach Bedarf erweitern. Erwerbsberechtigung ausländischer Käufer gesondert belegen. Beide Parteien unterzeichnen die Anlagen.

In [Ort] am [Datum]

Verkäufer: [Unterschrift]

Käufer: [Unterschrift]