

Vorvertrag über einen Grundstückskauf

Rückkauf von Grundstücken

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 Grundstücke

1.1 Künftiger Verkäufer (Kunde): [Name / Firma], [Geburtsdatum / Registernummer], [Wohnsitz / Sitz], [Register und Vertretung], E-Mail [•], Bankkonto [•]. Miteigentümer und ehelicher Güterstand: [•].

1.2 Künftige Käuferin: APF Malta Real Estate Limited, Registernummer C 110216, Sitz 171, Triq L-Ifran, Valletta VLT 1455, Malta, vertreten durch David Sosík, Director, E-Mail [•], Konto [•] („künftige Käuferin“). APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD. ist weder Vertragspartei noch Bürgin.

1.3 Gemäß §§ 1785 ff. des tschechischen Gesetzes Nr. 89/2012 Slg. vereinbaren die Parteien den Abschluss eines künftigen Kaufvertrags über die in unterzeichneter Anlage 1 bezeichneten Grundstücke: Parzellennummer, Art, Fläche, Katastralgebiet und Code, Gemeinde, Eigentumsblatt, Anteil und zuständige Katasterbehörde. Rechtsmängel und Pacht sind einzeln anzugeben. Ist der Kunde noch nicht Eigentümer, wird dieser Vorvertrag erst mit seinem Eigentumserwerb spätestens am [Datum] wirksam, andernfalls erlischt die Pflicht zum Kaufvertragsabschluss.

II. Rückkaufpflicht und Fristen

2.1 Ankaufspreis P: [•] CZK. Tag der Rechtswirkungen des Kundenerwerbs T0: [•]. Laufzeit: [12 / 24 / 36 / 48 / 60] Monate, eine wählen. Aufschlag: [•] Prozentpunkte p.a. laut nachstehender Tabelle. Rückkaufstermin T: [T0 + vereinbarte Monatszahl]. Fehlt der entsprechende Kalendertag, gilt der letzte Tag des Zielmonats.

2.2 Jede Partei muss auf schriftliche Aufforderung der anderen, zugestellt zwischen 30 Tagen vor T und 30 Tagen nach T, den Kaufvertrag binnen 14 Tagen ab Zugang, jedoch frühestens zu T schließen. Die auffordernde Partei übermittelt einen diesem Vorvertrag und beigefügtem Kaufmuster entsprechenden Entwurf. Unterbleibt eine fristgerechte Aufforderung, gelten die Folgen nach § 1788 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Zwingende Durchsetzungsvoraussetzungen bleiben unberührt.

2.3 Vor Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags werden aktuelles Eigentumsblatt, Berechnung von K, Anzahlungsverzeichnis und Erwerbsberechtigung nach § 3d des Gesetzes Nr. 334/1992 Slg. nachgewiesen. Dieser Vorvertrag überträgt kein Eigentum und begründet kein Grundpfandrecht.

III. Bestimmung des künftigen Kaufpreises

3.1 P umfasst nur den Grundstücksankaufspreis, nicht die LTD-Verwaltungsvergütung von 7 % von P oder Nebenkosten. Der künftige Preis beträgt $K = P + S + F + Z$. S ist die einmalige LTD-Verwaltungsvergütung von 7 % von P einschließlich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer. F ist die Summe vorab vereinbarter und belegter Erwerbsgebühren, die der Kunde tatsächlich getragen hat. Anlage 2 enthält S sowie jede Position F mit Empfänger, Grund und Beleg. Basis des Zuwachses bleibt P ohne S und F. Ihre Einbeziehung in K ist Bestandteil des Rückkaufpreises, keine erneute Vergütung oder Gebühr zulasten des Kunden. Z ist die Summe der Beträge für aufeinanderfolgende Dreimonatszeiträume von T0 bis T. Je Zeitraum wird P mit der Summe aus jährlichem 3M PRIBOR und Aufschlag als Dezimalzahl sowie der tatsächlichen Tageszahl geteilt durch 365 multipliziert. Anfangstag einschließlich, Endtag ausschließlich. Einfache Berechnung auf P ohne Zinseszins.

3.2 Zeiträume beginnen an T0 und jedem folgenden Dreimonatsstichtag ausgehend von T0, bei fehlendem Tag am Monatsletzten. 3M PRIBOR ist das Fixing des Administrators Czech Financial Benchmark Facility zwei Prager Bankarbeitstage vor Periodenbeginn. Die künftige Käuferin belegt das Fixing aus autorisierter lizenzierter Quelle und legt Zeiträume, Tageszahlen, Sätze und Beträge offen. Weder Nulluntergrenze noch Zinsobergrenze sind vereinbart.

3.3 Bei vorübergehend fehlendem Fixing gilt das letzte veröffentlichte, höchstens fünf Prager Bankarbeitstage alte Fixing. Bei längerem Ausfall oder dauerhafter Einstellung gilt eine rechtlich verbindliche Ersatzrate, sofern vorhanden. Andernfalls vereinbaren die Parteien binnen 30 Tagen einen wirtschaftlich gleichwertigen Ersatz ohne einseitige Festlegung. Ein streitiger Berechnungsteil darf nicht einseitig als genehmigt gelten. Unstreitige fällige Beträge werden gezahlt.

3.4 Dies ist eine vertragliche Kaufpreisberechnung, keine tatsächliche Marktwertermittlung. Der Zuwachs ist keine Nettorendite nach Gebühren und Steuern. Seine Zahlung hängt von der Erfüllung durch die künftige Käuferin ab.

Vereinbarte Laufzeit	Aufschlag auf 3M PRIBOR
12 Monate	4 Prozentpunkte p.a.
24, 36 oder 48 Monate	5,5 Prozentpunkte p.a.
60 Monate	7 Prozentpunkte p.a.

IV. Anzahlungen und Zahlungsabwicklung

4.1 Für jeweils vollendete zwölf Monate ab T0 zahlt die künftige Käuferin dem Kunden binnen 15 Kalendertagen nach dem Jahrestag eine Anzahlung von 10 % von P. Verwaltungsvergütung und Gebühren gehören nicht zur Basis. Dies ist keine zusätzliche Rendite neben K. Für ein unvollständiges Jahr fällt keine weitere Anzahlung an.

4.2 Die Summe der tatsächlich gezahlten Anzahlungen A wird von K abgezogen. Der Rest $K - A$ wird binnen zehn Kalendertagen nach Unterzeichnung des endgültigen Kaufvertrags in vereinbarte unabhängige anwaltliche, notarielle oder Banktreuhand eingezahlt. Ist die letzte Jahresanzahlung noch nicht gezahlt, ist sie im Treuhandbetrag enthalten und wird nicht erneut gesondert bezahlt. Keine Anzahlung darf doppelt angerechnet werden.

4.3 Der Treuhandvertrag sieht Auszahlung an den Kunden nach bewilligter Eigentumseintragung der Käuferin und Nachweis eines Eigentumsblatts ohne neue nicht vereinbarte Belastungen vor. Das Konto wird direkt mit der Treuhandstelle verifiziert. Einzahlung erfüllt die Hinterlegungspflicht. Zahlung an den Kunden erfolgt bei Freigabe. Übersteigt A ausnahmsweise K, wird der Überschuss gleichzeitig in Gegenrichtung ausgeglichen. Die Verwaltungsvergütung fällt beim Rückkauf nicht erneut an.

V. Grundstückszustand und Mitwirkung

5.1 Der Kunde legt Rechtslage, Pacht, Streitigkeiten, Grundpfandrechte und Beschränkungen wahrheitsgemäß offen. Er erhält die Übertragbarkeit und veräußert oder belastet die Grundstücke ohne schriftliche Zustimmung der künftigen Käuferin nicht neu, soweit dies den Rückkauf verhindern würde. Übliche Verwaltung und offengelegte Pacht nach Anlage sind erlaubt. Die künftige Käuferin wirkt mit und belegt Finanzierung, Vertretung und Erwerbsberechtigung.

5.2 Änderungen von Grundstücken, Laufzeit, Satz oder vorzeitige Beendigung bedürfen schriftlicher Vereinbarung. Vertragsverletzungen begründen gesetzliche Rechte auf Erfüllung, Schadensersatz,

Verzugszinsen und Rücktritt bei Vorliegen der Voraussetzungen. Dieser Vorvertrag führt keine pauschale Insolvenzstrafe und keinen automatischen Verfall aller Anzahlungen ein.

VI. Insolvenz der künftigen Käuferin

6.1 Die Parteien vereinbaren eine auflösende Bedingung nach § 548 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs: Die Pflicht zum Abschluss des künftigen Kaufvertrags erlischt mit Eintritt der Wirkungen einer gerichtlichen Feststellung der Insolvenz der künftigen Käuferin oder einer anerkannten gleichwertigen ausländischen Entscheidung. Ein bloßer Insolvenzantrag genügt nicht. Dies gilt nur im zwingend rechtlich zulässigen Umfang, einschließlich der Vorschriften über unerfüllte Verträge und Verordnung (EU) 2015/848. Ein gesetzliches Erfüllungswahlrecht des Insolvenzverwalters wird nicht umgangen.

6.2 Das Erlöschen entzieht dem Kunden sein Eigentum nicht. Insolvenz allein ist nicht automatisch eine durch Vertragsstrafe nach § 2048 gesicherte Pflichtverletzung und beweist keinen Schaden in Höhe von A. Der Kunde kann nachgewiesenen Schaden aus Pflichtverletzung nach § 2913 bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sowie andere bestehende Ansprüche geltend machen.

6.3 Gezahlte Anzahlungen werden nicht automatisch zu Schadensersatz oder Vertragsstrafe. Ihre Rückforderung nach Wegfall des Rechtsgrundes richtet sich nach §§ 2991 ff. Eine Aufrechnung mit Kundenforderungen ist nur bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zulässig, einschließlich § 140 des tschechischen Insolvenzgesetzes, soweit anwendbar. Ein nicht durch zulässige wirksame Aufrechnung gedeckter Rest ist mit dem Berechtigten nach anwendbarem Insolvenzrecht abzuwickeln und darf nicht automatisch beim Kunden verbleiben.

6.4 Ausländische Insolvenzzuständigkeit, Anerkennung des Verfahrens und besondere Kollisionsregeln für tschechische Immobilien sind zu beachten. Die Wahl tschechischen Rechts schließt zwingende ausländische oder unionsrechtliche Insolvenzfolgen, Anfechtungsansprüche oder gesetzliche Anmeldefristen nicht aus.

VII. Schlussbestimmungen und Unterschriften

7.1 Es gilt tschechisches Recht unter Vorbehalt zwingender Vorschriften, insbesondere Verbraucherschutz, internationale Zuständigkeit und Insolvenz. Zustellungen erfolgen an die angegebenen Anschriften oder nachweisbar elektronisch. Bloßes Absenden begründet ohne weitere gesetzliche Voraussetzungen keine Zustellfiktion.

7.2 Anlagen: 1. genaue Grundstücksangaben, Eigentumsblatt und offengelegte Mängel/Pacht, 2. individuelle Parameter und Preisberechnung mit Zahlungsverzeichnis, 3. vereinbartes Kaufvertragsmuster, 4. AGB-Fassung [•], nur im von beiden Parteien ausdrücklich akzeptierten Umfang. Individuelle Bestimmungen dieses Vorvertrags gehen vor. Jede Partei erhält eine unterzeichnete Ausfertigung. Änderungen bedürfen schriftlicher Vereinbarung.

In [Ort] am [Datum]

Künftiger Verkäufer / Kunde: [Unterschrift]

Künftige Käuferin: David Sosík, Director, für APF Malta Real Estate Limited, 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]

Künftiger Verkäufer / Kunde: [Unterschrift]

Künftige Käuferin: David Sosík, Director, für APF Malta Real Estate Limited, Unterschrift [•]