

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **NÉMETH Ferencné** (születési név:
születési hely, idő:
anyja neve:
személyi azonosító:
magyar állampolgár, lakcím: 6237
Kecel, Császártöltési utca 112.),

mint eladó – a továbbiakban: **Eladó** –

másrészről

- **Markus Wilfried KRAUSE** (születési
név: születési
hely, idő:
anyja neve:
szig.szám: német
állampolgár, lakcím: D-42859
Remscheid, Breslauer Straße 78.),

- **Ottillie KRAUSE** (születési név:
születési hely, idő:
anyja neve:
szig.szám:
német állampolgár, lakcím: D-42859
Remscheid, Breslauer Straße 78.),

mint vevők – továbbiakban: **Vevők** –

között az alábbi feltételek szerint:

I.

A szerződés tárgya

1. Eladó 1/1 arányban tulajdonosa az alábbi ingatlanoknak:

A) *Kecel külterület 05/2 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 3148 m² területű, 2.08 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan;*

IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Geschlossen zwischen

- **NÉMETH Ferencné** (Geburtsname:
Geburtsort und -datum:
Geburtsname

der Mutter:

Personenkennzeichen:

ungarische Staatsbürgerin, Wohnadresse:
6237 Kecel, Császártöltési utca 112.),

als Verkäufer – nachfolgend **Verkäufer**
genannt – einerseits

und

- **Markus Wilfried KRAUSE**
(Geburtsname:
Geburtsort und -datum:

Geburtsname

der Mutter:

PA-Nr.:

deutscher Staatsbürger,
Wohnadresse: D-42859 Remscheid,
Breslauer Straße 78.),

- **Ottillie KRAUSE** (Geburtsname:
Geburtsort und -datum:
Geburtsname

der Mutter:

PA-Nr.:

deutsche Staatsbürgerin,
Wohnadresse: D-42859 Remscheid,
Breslauer Straße 78.),

als Käufer – nachfolgend: **Käufer** genannt –
andererseits

zu folgenden Bedingungen:

I.

Gegenstand des Vertrags

1. Der Verkäufer ist im Verhältnis 1/1 Eigentümer der nachfolgenden Immobilien:

A) *im Außenbereich Kecel unter der Parzellennummer 05/2 erfassten, 3148 m² großen, als Acker bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 2.08 GK;*

B) *Kecel külterület 05/3 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 3296 m² területű, 11.47 AK értékű, szőlő és árok megnevezésű ingatlan;*

C) *Kecel külterület 05/4 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 2424 m² területű, 1.60 AK értékű, szántó és gazdasági épület megnevezésű ingatlan;*

D) *Kecel külterület 05/6 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 2792 m² területű, 1.84 AK értékű, szántó megnevezésű ingatlan.*

Az 1. A) – D) pontokban megjelölt ingatlanok a továbbiakban: **Ingatlanok**.

Eladó 1/2 arányban tulajdonosa az alábbi ingatlannak:

E) *Kecel külterület 05/5 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 2628 m² területű, 9.15 AK értékű, szőlő és árok megnevezésű ingatlan.*

A jelen szerződés tárgyát az E) pontban megjelölt ingatlanból 1/2 arányú tulajdoni illetőség képezi (a továbbiakban: **Tulajdoni illetőség**).

A tulajdoni illetőséghez természetben – a jelen szerződés mellékletét képező térképmásolaton satírozással jelölt – 1314 m² nagyságú terület tartozik.

2. Az 1. A) – E) pontokban megjelölt ingatlanokra vonatkozó adatokat, jogokat és tényeket a felek jogi képviselője által 2026. október 2. napján INYER/TULLAP/20261002/3264 számon kiváltott tulajdoni lap másolatok tanúsítják. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a tulajdoni lap

B) *im Außenbereich Kecel unter der Parzellennummer 05/3 erfassten, 3296 m² großen, als Weinplantage und Graben bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 11.47 GK;*

C) *im Außenbereich Kecel unter der Parzellennummer 05/4 erfassten, 2424 m² großen, als Acker und Wirtschaftsgebäude bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 1.60 GK.*

D) *im Außenbereich Kecel unter der Parzellennummer 05/6 erfassten, 2792 m² großen, als Acker bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 1.84 GK.*

Die in Punkte 1 A) – D) bezeichneten Immobilien sind nachfolgend **Immobilien** genannt.

Der Verkäufer ist im Verhältnis 1/2 Eigentümer der nachfolgenden Immobilie:

E) *im Außenbereich Kecel unter der Parzellennummer 05/5 erfassten, 2628 m² großen, als Weinplantage und Graben bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 9.15 GK.*

Vertragsgegenstand ist der Miteigentumsanteil von 1/2 an der Immobilie gemäß Punkt E) (nachfolgend **Miteigentumsanteil** genannt).

Zum Miteigentumsanteil gehört in der Natur eine Fläche von 1314 m², die in der dem vorliegenden Vertrag als Anlage beigefügten Landkarte durch Schraffierung gekennzeichnet ist.

2. Die Daten, Rechte und Tatsachen bezüglich der in Punkte 1 A) – E) bezeichneten Immobilien werden durch den am 2. Oktober 2026 von der Rechtsvertreterin der Parteien mit der Nummer INYER/TULLAP/20261002/3264 abgerufene Grundbuchauszüge belegt. Die beauftragte Rechtsanwältin

másolat a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Szerződő felek az ingatlanok tulajdoni lapjait és az azokon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró ügyvédnek a tulajdoni lapokkal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették.

Az 1. A) – E) pontokban ingatlanok tehermentesek, valamint az ingatlanok tulajdoni lapjain széljegyzet nem szerepel.

Felek rögzítik, miszerint az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrész részben bekerített, továbbá a Vevők természetbeni személyes bejárassal meggyőződtek az Ingatlanok határvonalairól, méretéről és elhelyezkedéséről, ahogyan a felépítmények elhelyezkedéseiről, méreteiről és állapotairól is.

II.

A vételár és kifizetése

3. Eladó eladja, Vevők 1/2 - 1/2 arányban megvásárolják az 1. A) – D) pontban megjelölt Ingatlanokat és az 1. E) pontban megjelölt Tulajdoni illetőséget azok minden természetes és törvényes tartozékaival együtt.

Vevők a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismerik, hogy az Ingatlanokat és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészt megtekintették, azok jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával tisztában vannak, így azokat megtekintett és megismert állapotban veszik meg a jelen szerződésben rögzített feltételekkel.

informiert die Parteien darüber, dass der Grundbuchauszug die Wahrheit der darin enthaltenen Tatsachen bis zum Werktag vor ihrer Ausstellung bestätigt. Die Vertragsparteien haben die Grundbuchauszüge der Immobilien und die darin angeführten Tatsachen besprochen, alle von der beauftragten Rechtsanwältin bereitgestellten Informationen über die Grundbuchauszüge verstanden und zur Kenntnis genommen.

Die in Punkte 1 A) – E) bezeichneten Immobilien sind lastenfrei, außerdem sind in den Grundbuchauszügen der Immobilien keine Randvermerke aufgeführt.

Die Parteien halten fest, dass die Immobilien und der Teil der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört, teilweise eingezäunt sind und dass sich die Käufer im Rahmen einer persönlichen Begehung in natura über die Grenzlinien, die Größe und die Lage der Immobilien sowie die Lage, die Größe und den Zustand der Bauobjekte vergewissert haben.

II.

Der Kaufpreis, und die Bezahlung des Kaufpreises

3. Der Verkäufer verkauft, die Käufer kaufen im Verhältnis 1/2 - 1/2 die in Punkte 1 A) – D) bezeichneten Immobilien bzw. den in Punkt 1 B) bezeichneten Miteigentumsanteil mit allem natürlichen und gesetzlichen Zubehör.

Die Käufer erkennen durch Unterzeichnung dieser Urkunde ausdrücklich an, dass sie die Immobilien sowie den Teil der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört, besichtigt zu haben, sich deren gegenwärtigen rechtlichen, technischen und ästhetischen Zustandes, Status bewusst zu sein, sie haben die Immobilien besichtigt und kennengelernt und kaufen sie unter diesen Vertragsbedingungen.

Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevőket megelőzően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 18-19. §-ban foglaltak alapján más személyeket elővásárlási jog illet meg, a jelen szerződés 25. pontjában meghatározott eljárás lefolytatása szükséges.

Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanokat és a Tulajdoni illetőséget Vevők kizárólag együttesen, dologösszességként kívánják megvásárolni, Eladó pedig kizárólag együttesen, dologösszességként kívánja eladni.

4. Szerződő felek az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőség egybefoglalt vételárát összesen **4.000.000,- HUF**, azaz **Négymillió forint** összegben állapítják meg az alábbiak szerint:

- az 1. A) pontban megjelölt ingatlan vételára: 630.000,- HUF;
- az 1. B) pontban megjelölt ingatlan vételára: 660.000,- HUF;

Felek rögzítik, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti „szőlő” megnevezése nem felel meg a valóságnak, az ingatlanon szőlő nem található.

- az 1. C) pontban megjelölt ingatlan vételára összesen: 1.890.000,- HUF, amelyből
 - föld: 480.000,- HUF és
 - felépítmény: 1.410.000,- HUF;
- az 1. D) pontban megjelölt ingatlan vételára: 560.000,- HUF;
- az 1. E) pontban megjelölt Tulajdoni illetőség vételára: 260.000,- HUF.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass vor den Käufern, aufgrund des Inhaltes der §§ 18-19 des Gesetzes CXXII. aus dem Jahr 2013 über den Verkehr von land- und forstwirtschaftlichem Boden (nachfolgend **Bodenverkehrsgesetz** genannt), anderen Personen das Vorkaufsrecht zusteht, die Abwicklung des in Punkt 25 des vorliegenden Vertrages festgelegten Verfahrens ist erforderlich.

Die Parteien vereinbaren sich, dass die Käufer die Immobilien und den Miteigentumsanteil ausschließlich gemeinsam, als Sachinbegriff kaufen möchten, und sie der Verkäufer ausschließlich gemeinsam, als Sachinbegriff verkaufen möchte.

4. Von den Parteien wird der Gesamtpreis für die Immobilien und den Miteigentumsanteil insgesamt mit **HUF 4.000.000,-**, in Worten: **vier Millionen Forint** wie folgt festgelegt:

- der Kaufpreis der in Punkt 1 A) bezeichnete Immobilie ist: HUF 630.000,-;
- der Kaufpreis der in Punkt 1 B) bezeichnete Immobilie ist: HUF 660.000,-;

Die Parteien halten fest, dass die Bezeichnung der Immobilie als „Weinplantage“ nicht der Realität entspricht, da sich auf der Immobilie kein Weinberg befindet.

- der Kaufpreis der in Punkt 1 A) bezeichnete Immobilie ist insgesamt: HUF 1.890.000,-, wovon
 - Boden: HUF 480.000,- und
 - Aufbau: HUF 1.410.000,-;
 - der Kaufpreis der in Punkt 1 D) bezeichnete Immobilie ist: HUF 560.000,-;
 - der Kaufpreis des in Punkt 1 E) bezeichneten Miteigentumsanteils ist: HUF 260.000,-.
- Die Parteien halten fest, dass die

ingatlan-nyilvántartás szerinti „szőlő” megnevezése nem felel meg a valóságnak, az ingatlanon szőlő nem található.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár megállapításánál figyelemmel voltak arra, hogy az Ingatlanokon és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészen fűrt kút található, az Ingatlanok a belterület szomszédságában területnek el, valamint az 1. A), B) pont alatti ingatlanok és az 1. E) pont alatti ingatlanrész teljes mértékben, az 1. C) és D) pont alatti ingatlanok részben beton alapú kerítéssel be vannak kerítve.

Vevők az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőség vételárát az alábbiak szerint fizetik meg Eladó számára:

- a) Vevők a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül 400.000,- HUF, azaz Négyszázezer forint összegű foglalt letétbe helyeznek a Zima Ügyvédi Iroda (6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.) UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett **IBAN HU29 1091 8001 0000 0009 3153 3545** számú letéti alszámlájára (BIC: BACXHUHB).

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek a foglalt jogi természetével tisztában vannak.

- b) Vevők a fennmaradó 3.600.000,- HUF, azaz Hárommillió-hatszáz ezer forint vételárrészt a kifüggesztési eljárás befejezését követően, amennyiben a kifüggesztési eljárás során elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az eljáró ügyvéd

Bezeichnung der Immobilie als „Weinplantage“ nicht der Realität entspricht, da sich auf der Immobilie kein Weinberg befindet.

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt haben, dass sich auf den Immobilien und dem zum Eigentumsanteil gehörenden Grundstücksteil ein gebohrter Brunnen befindet, dass die Immobilien in der Nähe des Innengebiets liegen sowie dass die unter Punkt 1. A), B) sowie der Teil der Immobilie gemäß Punkt 1. E) vollständig und die Immobilien gemäß den Punkten 1. C) und D) teilweise durch einen Zaun mit Betonfundamenten umzäunt sind.

Die Käufer werden den Kaufpreis der Immobilien und des Miteigentumsanteils dem Verkäufer wie folgt bezahlen:

- a) Die Käufer hinterlegen innerhalb von 8 Tagen gerechnet ab Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages das Angeld in Höhe von HUF 400.000,-, in Worten: vierhunderttausend Forint auf das Depositenunterkonto der Anwaltskanzlei Zima (Zima Ügyvédi Iroda – H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.), das unter der Nummer **IBAN HU29 1091 8001 0000 0009 3153 3545** bei der UniCredit Bank Hungary Zrt. geführt wird (BIC: BACXHUHB).

Von der beauftragten Rechtsanwältin werden die Parteien darüber informiert, dass die für das Scheitern der Erfüllung verantwortliche Person das gegebene Angeld verliert und das erhaltene Angeld doppelt zurückzuerstatten hat. Die Parteien sind sich über die Rechtsnatur des Angeldes im Klaren.

- b) Die Käufer sind verpflichtet, den offenbleibenden Teil des Kaufpreises in Höhe von HUF 3.600.000,-, in Worten: drei Millionen sechshunderttausend Forint nach dem Abschluss des Aushangverfahrens, innerhalb von 8 Tagen nach der Benachrichtigung

értesítését követő 8 napon belül kötelesek ügyvédi letétbe helyezni.

seitens der beauftragten Rechtsanwältin zu hinterlegen, falls im Verlauf des Aushangverfahrens kein Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht wahrnimmt.

- c) A letétbe helyezett teljes összeget a 25. pont szerinti eljárás befejezését követően – amennyiben elővásárlásra vonatkozó nyilatkozat arra jogosulttól nem érkezik és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó záradékkal látja el – e határozat eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 napon belül eljáró ügyvéd átutalja Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára.
5. Amennyiben elővásárlásra jogosult az ajánlat tekintetében elfogadó nyilatkozatot tesz, ebben az esetben az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a már megfizetett vételárat (foglalót) az Eladó javára okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult vonatkozásában kerül jóváhagyásra a szerződés, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell kifizetni, amennyiben igazolásra került okiratszerkesztő/letétkezelő ügyvéd részére az, hogy az Eladó és a Vevők a megfizetett vételárral egymással elszámoltak.
6. Eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a szerződés jóváhagyását, vagy a szerződést más személlyel hagyja jóvá, akkor az erről szóló értesítés eljáró ügyvédhez történő visszaérkezését követő 8 napon belül a 4. a), illetve 4. b) pontban megjelölt összege(ke)t visszafizeti Vevők részére.
- c) Der deponierte Gesamtbetrag wird von der beauftragten Rechtsanwältin nach Abschluss des Verfahrens laut Punkt 25 – wenn keine Erklärung in Bezug auf Vorkauf von dem dazu Berechtigten eingeht und das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan den vorliegenden Vertrag mit einer genehmigenden Klausel versieht – innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt des Beschlusses bei der beauftragten Rechtsanwältin auf das Konto des Verkäufers, das unter der Nummer bei der MBH Bank Nyrt. geführt wird, überwiesen.
5. Falls ein Vorkaufsberechtigter hinsichtlich des Angebots eine Annahmeerklärung abgibt, ist der Vorzugsberechtigter, der die Annahmeerklärung abgibt, verpflichtet, den bereits gezahlten Kaufpreis (Angeld) zugunsten des Verkäufers bei der Rechtsanwältin für Dokumentenerstellung treuhänderisch zu hinterlegen und die entsprechende Bestätigung der Annahmeerklärung beizufügen. Wird der Vertrag zugunsten des Vorkaufsberechtigten genehmigt, so ist der hinterlegte Betrag an den Verkäufer auszuzahlen, sofern bei der Rechtsanwältin für Dokumentenerstellung/ Verwahrerin nachgewiesen wird, dass der Verkäufer und die Käufer über den bereits geleisteten Kaufpreis miteinander abgerechnet haben.
6. Die beauftragte Rechtsanwältin übernimmt die Pflicht, falls das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan die Genehmigung des Vertrages verweigert, oder den Vertrag mit einer anderen Person genehmigt, dass sie dann innerhalb von 8 Tagen, gerechnet ab erfolgreichem Eingang der davon handelnden Benachrichtigung, die unter Punkte 4 a) bzw. 4 b)

III.
A tulajdonjog átszállása

7. Eladó az Ingatlanok feletti tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

Eladó külön – ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a földhivatal

- az 1. A) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. B) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. C) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. D) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-

angegebenen Betrag(e) an die Käufer zurückzahlt.

III.
Der Übergang des Eigentumsrechtes

7. Der Verkäufer erhält sein Eigentumsrecht an den Immobilien bis zur Bezahlung des vollen Kaufpreises aufrecht.

Der Verkäufer erteilt in einer extra Erklärung, die von der Rechtsanwältin gegengezeichnet wird, seine bedingungslose und unwiderrufliche Zustimmung dazu und beantragt, dass das Grundbuchamt

- in Bezug auf die in Punkt 1 A) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 B) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 C) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 D) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus

nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;

- az 1. E) pontban megjelölt Tulajdoni illetőség vonatkozásában Eladó 1/2 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/4 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/4 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
(Bejegyzési engedély)

8. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges fenti hozzájárulását 5 (Öt) eredeti példányban jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél.

Letéteményes ügyvéd a hozzájáruló nyilatkozatokat jogosult és köteles benyújtani a földhivatalhoz, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó záradékkal látja el és Vevők a teljes vételárat megfizették Eladó számára.

9. Ezen feltétel hiányában letéteményes ügyvéd legkésőbb a jelen szerződés 25. pontjában rögzített eljárásról szóló értesítés eljáró ügyvédhez történő megérkezését követő 60 napon belül köteles a nyilatkozat összes eredeti példányát Eladónak kiadni.

10. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és egyben kérik, hogy a földhivatal

dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;

- in Bezug auf den in Punkt 1 E) bezeichneten Miteigentumsanteil das 1/2 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/4 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/4 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt. (Eintragungsgenehmigung)

8. Der Verkäufer verpflichtet sich, seine obige Zustimmung, die zur Eintragung des Eigentumsrechts erforderlich ist, gleichzeitig mit dem Abschluss des vorliegenden Vertrages in 5 (fünf) originalen Exemplaren, bei der dokumenterstellenden Rechtsanwältin hinterlegt.

Die Verwahrersrechtsanwältin ist berechtigt und verpflichtet, die zustimmende Erklärung beim Grundbuchamt einzureichen, wenn das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan den vorliegenden Vertrag mit einer genehmigenden Klausel versieht und die Käufer den vollen Kaufpreis bezahlt haben.

9. In Ermangelung dieser Bedingung ist die beauftragte Anwältin spätestens innerhalb von 60 Tagen, gerechnet ab erfolgreichem Eingang der Benachrichtigung, die von dem in Punkt 25 des vorliegenden Vertrages festgehaltenen Verfahren handelt, dazu verpflichtet, sämtliche Originalexemplare der Erklärung an den Verkäufer auszugeben.

10. Durch die Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erteilen die Käufer ihre bedingungslose und unwiderrufliche Zustimmung dazu und beantragen, dass das Grundbuchamt

- az 1. A) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. B) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. C) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. D) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/2 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/2 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze;
- az 1. E) pontban megjelölt Tulajdoni illetőség vonatkozásában Eladó 1/2 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Markus Wilfried Krause vevő javára 1/4 arányban és Ottilie Krause vevő javára 1/4 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
- in Bezug auf die in Punkt 1 A) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 B) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 C) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf die in Punkt 1 D) bezeichnete Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/2 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/2 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt;
- in Bezug auf den in Punkt 1 E) bezeichneten Miteigentumsanteil das 1/2 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers Markus Wilfried Krause im Verhältnis 1/4 und zugunsten des Käufers Ottilie Krause im Verhältnis 1/4 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt.

IV.
Birtokbaadás-vétel

11. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó záradékkal látja el, legkésőbb a teljes vételár Eladó által megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő 3 napon belül, Eladó köteles előre egyeztetett időpontban – Vevők által a jelen szerződés aláírása előtt megtekintett állapotban – az Ingatlanokat és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészt azok tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevők birtokába bocsátani.
12. Felek az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrész birtokbaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben igazolják a birtokbaadás megtörténtét, és rögzítik a közüzemi mérőberendezések állását. Eladó a birtokbaadás időpontjáig felmerült, Ingatlanokra vonatkozó köztartozásokat, közüzemi díjakat és egyéb költségeket köteles kiegyenlíteni.
Felek kötelesek a birtokbaadás-vételt követő 15 (Tizenöt) napon belül bejelenteni a közműszolgáltatók felé a fogyasztó-, ill. tulajdonosváltást.
13. A birtokbaadástól kezdődően az Ingatlanokkal és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrésszel kapcsolatban felmerülő terhek, költségek, kárveszély viselése, egyéb kötelezettségek Vevőket terhelik, ettől az időponttól Vevők jogosultak az Ingatlanokat és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészt használni, hasznosítani, hasznait szedni.
14. Eladó köteles a birtokbaadásig az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrész jelenlegi állapotát megőrizni.

IV.
Übergabe-Übernahme

11. Wenn das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan den vorliegenden Vertrag mit einer genehmigenden Klausel versieht, ist der Verkäufer verpflichtet, die Immobilien und den Teil der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört, mit Zubehör und Schlüsseln, spätestens innerhalb von 3 Tagen nach der Gutschreibung des vollen Kaufpreises auf das von dem Verkäufer bezeichnete Konto, zu einem vorher vereinbarten Zeitpunkt in dem Zustand, in dem die Käufer sie vor Unterzeichnung dieses Vertrags besichtigt haben, in Besitz der Käufer zu geben.
12. Die Parteien nehmen über die Besitzübertragung ein Protokoll auf, in dem die Besitzübertragung bestätigt und der Stand der Verbrauchszähler notiert wird. Der Verkäufer ist verpflichtet, die öffentlichen Schulden, Schulden bei den Stadtwerken und sonstige Kosten, die bis zur Besitzübertragung im Zusammenhang mit den Immobilien entstanden sind, zu begleichen.
Die Vertragsparteien sind verpflichtet, den Versorgungsunternehmen den Wechsel des Verbrauchers bzw. Eigentümers innerhalb von 15 (fünfzehn) Tagen nach der Besitzübergabe anzuzeigen.
13. Nach der Besitzübertragung haben die Käufer die Lasten, Kosten, Gefahr der Immobilien und des Teiles der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört zu tragen, sonstigen Pflichten nachzukommen, von diesem Zeitpunkt an sind sie berechtigt, die Immobilien und den Teil der Immobilien, der zum Miteigentumsanteil gehört, zu nutzen, verwerten, die Nutzungen der Immobilien zu ziehen.
14. Der Verkäufer ist verpflichtet, bis zur Besitzübergabe den bestehenden Zustand der Immobilien und des Teils der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört zu unterhalten.

15. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentesek, azokat adók vagy adók módjára behajtható tartozások, közüzemi költségtartozások nem terhelik. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytállni tartozik.
16. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek az Ingatlanokkal és a Tulajdoni illetőséggel kapcsolatban nem áll fenn sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga, amely Vevők zavartalan birtoklását, használatát vagy tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszaktól származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.
17. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra és a Tulajdoni illetőségre vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést. Eladó kijelenti továbbá, hogy e szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanokra és a Tulajdoni illetőségre vonatkozóan semmilyen terhet nem alapított.
18. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokra és a Tulajdoni illetőségre semmilyen gazdálkodó vagy egyéb szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve, nem állnak bírói zár alatt, illetve nem képezik hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem részei, nem fedezetei.
19. Eladó szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. § (1) bekezdésben meghatározott

15. Der Verkäufer gewährleistet, dass die Immobilien und der Miteigentumsanteil prozess-, lasten- und anspruchsfrei, frei von Steuerschulden bzw. steuerähnlichen öffentlichen Schulden sind. Für den Fall, dass Schulden von dieser Art für den Zeitraum vor der Besitzübertragung doch entstehen würden, hat der Verkäufer für die Zahlung dieser Schulden unter Verwendung von eigenen Mitteln einzustehen.
16. Der Verkäufer erklärt, dass weder Mietrechte noch andere Nutzungs- oder sonstige Rechte bezüglich der Immobilien und des Miteigentumsanteils zugunsten Dritter bestehen, die den ungestörten Besitz, die Nutzung oder den Eigentumserwerb der Käufer verhindern, beeinträchtigen oder ausschließen würden, ferner keine Rechte bestehen, die aus der Zeit vor der Besitzübertragung unter einem Rechtstitel gleich welcher Art zur Entstehung einer Zahlungspflicht der Käufer führen würden.
17. Der Verkäufer erklärt, dass er vor diesem Vertragsabschluss weder einen Vertrag noch einen Vorvertrag über die Immobilien und den Miteigentumsanteil mit anderen Personen abgeschlossen hat. Der Verkäufer erklärt ferner, die Immobilien und der Miteigentumsanteil vor diesem Vertragsabschluss in keiner Weise belastet zu haben.
18. Der Verkäufer erklärt ferner, dass die Immobilien und der Miteigentumsanteil nicht als Sitz, Standort, Niederlassung von Wirtschafts- oder sonstigen Organisationen eingetragen wurden, nicht gerichtlich oder amtlich beschlagnahmt wurden, als Apport keinerlei Geschäften oder Unternehmen bereitgestellt wurden, keinerlei Geschäfte oder Unternehmen decken.
19. Der Verkäufer gewährleistet, dass dieses Rechtsgeschäft nicht als Vertrag zum Deckungsentzug gemäß § 6:120 Absatz

fedezetelvonó szerződésnek, jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne vagy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanokra vonatkozna.

20. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrész rendeltetésszerű használatra alkalmasak, általa ismert szavatossági hibájuk nincsen, továbbá nincs tudomása rejtett hibáról, erre utaló jelenséggel a takart felületeken sem találkozott és nem hallgatott el semmi olyan tény, amely az Ingatlanok és a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrész állapotával kapcsolatos és az adásvételt befolyásolná.

VI.

Szerződés meghiúsulása

21. Eladó jogosult a választása szerint a jelen szerződéstől elállni vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni, ha Vevők jelen szerződés 4. pontjában meghatározott vételár-fizetési kötelezettségük vonatkozásában 8 napot meghaladó késedelembe esnek.

Eladó elállása esetén a szerződést Vevők hibájából meghiúsultnak kell tekinteni, Vevők elveszítik a foglaló összegét és kötelesek viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, Eladó pedig jogosult a szerződésszegésből eredő kárának megtérítése iránti igényét érvényesíteni Vevőkkel szemben.

(1) des Bürgerlichen Gesetzbuches gilt, er haftet dafür, dass die Erfüllung dieses Rechtsgeschäfts keinen Vertrag, keine Verpflichtung, kein Gerichts- oder behördliches Verfahren, keinen Gerichts- oder behördlichen Beschluss verletzt, in denen der Verkäufer als Parteien vorgehen würden oder die sich auf die kaufgegenständlichen Immobilien beziehen würden.

20. Der Verkäufer erklärt, dass die Immobilien und der Teil der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört, zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignet sind, er keine Kenntnis über deren Gewährsmangel oder versteckte Mängel besitzen, dafürsprechende Anzeichen nicht einmal bei abgedeckten Flächen erfahren und keine, den Kauf beeinflussenden Tatsachen im Zusammenhang mit dem Zustand der Immobilien und des Teils der Immobilie, der zum Miteigentumsanteil gehört, verschwiegen haben.

VI.

Vereitelung des Vertrags

21. Der Verkäufer ist wahlweise berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten oder zur Erfüllung eine Nachfrist zu bestimmen, wenn die Käufer mit der Erfüllung ihrer Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises gemäß Punkt 4 dieses Vertrags in Verzug kommen, wobei die Fristüberschreitung mehr als 8 Tage beträgt.

Bei Rücktritt des Verkäufers gilt der Vertrag durch Verschulden der Käufer als vereitelt, die Käufer verlieren den Betrag des Angeldes und die Käufer sind verpflichtet, die nachteiligen Rechtsfolgen zu tragen, die aus dem Vertragsbruch hervorgehen - der Verkäufer aber ist berechtigt, seinen Anspruch auf Erstattung seines Schadens, der aus dem Vertragsbruch entstammt, gegenüber den Käufern geltend zu machen.

22. Vevők jogosultak jelen szerződéstől – választásuk szerint – egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni, amennyiben az Eladó

- az Ingatlanokkal nem a jó gazda gondosságával foglalkozik a 14. pontban foglaltakat megsértve;
- a birtokbaadási kötelezettségének a IV. részben meghatározottak szerint az ott megjelölt határidőben nem tesz eleget.

Vevők elállása esetén Eladó köteles a foglaló kétszeresét megfizetni Vevők részére az elállás kézhezvételétől számított 8 napon belül, és köteles viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, valamint a Vevők jogosultak a szerződésszegésből eredő káruk megtérítése iránti igényüket érvényesíteni Eladóval szemben.

VII.

Vegyes rendelkezések

23. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, valamint arról, hogy a földhivatali kérelemnek nem képezi kötelezően csatolandó mellékletét az energetikai tanúsítvány. Jogszabályban meghatározott esetekben azonban a tulajdonos köteles a tanúsítványt elkészíttetni és a vevő részére átadni, valamint az adásvételi szerződésben fel kell tüntetni az energetikai tanúsítvány azonosító számát. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették és tudomásul vették.

24. Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes német állampolgárok, szerzési képességük a jelenleg hatályos jogszabályok figyelembevétele mellett, a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére is figyelemmel sem korlátozás, sem kizárás alá nem esik.

22. Die Käufer sind berechtigt, - nach eigener Wahl - durch eine einseitige Erklärung von diesem Vertrag zurückzutreten oder zur Erfüllung eine Nachfrist zu setzen, wenn der Verkäufer

- die Immobilien nicht mit der Sorgfalt eines aufmerksamen Hausvaters verwaltet, wobei die Bestimmungen gemäß Punkt 14 verletzt werden;
- seiner Pflicht zur Besitzübergabe gemäß Kapitel IV in der dort angegebenen Frist nicht nachkommt.

Bei Rücktritt der Käufer ist der Verkäufer verpflichtet, binnen 8 Tagen ab Erhalt des Rücktritts von den Käufern das Zweifache des Angeldes zu zahlen und die nachteiligen Rechtsfolgen von der Vertragsverletzung zu tragen, die Käufer sind des Weiteren berechtigt, gegenüber dem Verkäufer ihren Anspruch auf Ersatz ihres mit einer Vertragsverletzung verursachten Schadens geltend zu machen.

VII.

Diverse Bestimmungen

23. Die beauftragte Rechtsanwältin informiert die Parteien über die Rechtsvorschriften bezüglich des Energiezertifikats und darüber, dass das Energiezertifikat keinen verbindlich beizufügenden Anhang des Grundbuchantrags darstellt. Aber in Rechtsvorschrift bestimmten Fällen ist das Eigentümer verpflichtet, das Zertifikat erstellen zu lassen und dem Käufer zu übergeben, sowie die Identifikationsnummer des Energiezertifikats ist im Kaufvertrag anzuführen. Die Parteien erklären, dass sie die Auskunft der beauftragten Rechtsanwältin verstanden und zur Kenntnis genommen haben.

24. Die Käufer erklären, dass sie handlungsfähige deutsche Staatsbürger sind, in ihrer Erwerbsfähigkeit fallen sie, auch unter Berücksichtigung von § 10, Absatz (2) des Bodenverkehrsgesetzes, nicht unter Beschränkung und auch nicht unter Ausschluss.

25. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, ingatlan-eladási képessége az alábbiak szerint korlátozott:
- Az adásvételi szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a Földforgalmi törvényben, valamint ezen törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) rögzített eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és vevők közötti szerződést jóváhagyja.
25. Der Verkäufer erklärt, dass er handlungsfähiger ungarischer Staatsbürger ist, seine Fähigkeiten zum Immobilienverkauf sind laut Folgendem beschränkt:
- Für das Inkrafttreten des Kaufvertrags besteht die Bedingung, dass das landwirtschaftliche Verwaltungsorgan im Rahmen des Verfahrens, das im Bodenverkehrsgesetz, sowie in dem Gesetz CCXII. aus dem Jahr 2013 über einzelne Verfügung im Zusammenhang mit dem vorherigen Gesetz und Übergangsregeln (Fétv.) festgehalten ist, den Vertrag zwischen dem Verkäufer und den Käufern genehmigt.
26. Vevők nyilatkoznak, hogy elővásárlásra nem jogosultak.
26. Die Käufer erklären, dass sie zum Vorkauf nicht berechtigt sind.
27. Vevők kijelentik, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a most megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt nem haladja meg személyenként az 1 hektárt.
27. Die Käufer erklären, dass die Fläche des in ihrem Besitz stehenden Feldes samt der Fläche der jetzt zu erwerben beabsichtigten Felder insgesamt 1 Hektar pro Person nicht überschreitet.
28. Vevők vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.
28. Die Käufer verpflichten sich, dass die Bodennutzung niemandem anderen zu überlassen, diesen selbst zu nutzen und dabei ihrer Bodennutzungspflicht nachzukommen, des Weiteren verpflichten sie sich, die Böden 5 Jahre lang, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Bodenerwerbs, nicht für einen anderen Zweck zu nutzen.
29. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás).
29. Die Käufer erklären, dass sie keine rechtskräftig festgestellten und ausstehenden Gebühren oder sonstige Schulden aus der Erbringung von Gegenleistungen im Zusammenhang mit jeglichen früheren Bodennutzungen haben (Bodennutzungsgebührens schulden).
30. Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozása megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
30. Die Käufer erklären, dass ihnen gegenüber innerhalb von 5 Jahren vor dem Erwerb, nicht festgestellt wurde, dass sie ein Rechtsgeschäft durch das Umgehen ihrer Erwerbseinschränkung abgeschlossen haben.

31. Vevők kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.
32. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, a Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyok
- a) időtartamát nem hosszabbítják meg, és
 - b) megszűnését követő időre a jelen szerződés 28. pontjában foglalt kötelezettségeket vállalják.
33. Felek rögzítik, hogy az 1. C) és D) pontokban megjelölt Ingatlanokra Eladó van bejelentve földhasználóként „családi földhasználat” jogcímén, a többi ingatlanra nincs földhasználó bejelentve.
34. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.
35. Eladó tudomásul veszi eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy őt a jelen jogügylet kapcsán személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség terhel(het)i.
36. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek megfizetése – beleértve a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, a letéti számlával kapcsolatos banki költségeket, valamint az ügyvédi munkadíjat is – Vevőket terhelik.
31. Die Käufer erklären, dass sie über kein Teileigentum verfügen.
32. Wenn sich die den Gegenstand des Vertrags zur Übertragung des Eigentumsrechts bildenden Böden in der Nutzung eines Dritten befinden, verpflichten sich die Käufer, dass
- a) sie die Dauer des bestehenden Bodennutzungsverhältnisses nicht verlängern und
 - b) sie für die Zeit nach der Auflösung des bestehenden Bodennutzungsverhältnisses die in Punkt 28 des vorliegenden Vertrages festgehaltenen Pflichten übernehmen.
33. Die Parteien halten fest, dass der Verkäufer als Bodennutzer auf die in Punkten 1 C) und D) bezeichneten Immobilien unter dem Rechtstitel „familiäre Bodennutzung” registriert ist, für die weiteren Immobilien ist kein Bodennutzer gemeldet.
34. Der Verkäufer erklärt, dass die den Gegenstand des Vertrags zur Übertragung des Eigentumsrechts bildenden Böden nicht von einem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestehenden oder noch nicht in Kraft getretenen Grundstücksnutzungsvertrag oder einer Vereinbarung über die Mehrnutzung betroffen sind.
35. Der Verkäufer nimmt die Auskunft der beauftragten Rechtsanwältin zur Kenntnis, dass er im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft eine Einkommensteuererklärung abzugeben und Zahlungsverpflichtungen hat (kann).
36. Die mit dem vorliegenden Kaufvertrag zusammenhängend auftretenden Kosten – einschließlich der Verwaltungsgebühr des Grundbuchamtes im Zusammenhang mit der Eintragung des Eigentumsrechts, der Bankkosten im Zusammenhang mit dem Hinterlegungskonto, sowie des Anwaltshonorars – gehen zu Lasten der Käufer.

A Tulajdonjog megszerzője tudomásul veszi, hogy köteles megfizetni a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget.

Der Erwerber des Eigentumsrechts nimmt zur Kenntnis, dass er verpflichtet ist, alle im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss entstandenen und nachgewiesenen Kosten zu tragen.

37. Vevők nyilatkoznak, hogy megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonszerzés illetékfizetési kötelezettséget von maga után. Vevők tudomásul veszik, hogy az illetékügyi hatóság (NAV) a visszerhes vagyonátruházási illetéket a forgalmi érték alapján állapítja meg, amelynek mértéke 4 %.

37. Die Käufer erklären, die Auskunft der beauftragten Rechtsanwältin verstanden zu haben, dass der Eigentumserwerb eine Gebührenzahlungspflicht zur Folge hat. Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Gebühr zur entgeltlichen Vermögensübertragung vom Gebührenamt (Nationale Steuer- und Zollbehörde) aufgrund des Verkehrswertes festgesetzt wird, deren Höhe 4% beträgt.

38. Felek a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban rögzítik, hogy az adásvétel tárgyat képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszköz alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

38. Im Zusammenhang mit dem Gesetz Nr. XLVIII aus dem Jahr 2025 über den Schutz der lokalen Identität halten die Parteien fest, dass in der Gemeinde, in der sich die den Gegenstand des Kaufvertrages bildende Immobilie befindet, keine kommunale Verordnung in Kraft ist, die die Anwendung von Rechtsschutzinstrumenten regelt.

39. A jelen szerződés teljesedése érdekében a felek kötelesek együttműködni és mindent megtenni annak érdekében, hogy a jelen szerződés maradéktalanul teljesedésbe menjen.

39. Die Parteien verpflichten sich, zusammenzuarbeiten, damit dieser Vertrag erfüllt wird und alles zu tun, damit dieser Vertrag restlos erfüllt werden kann.

Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a felek kölcsönösen kötelezik magukat abban, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages wegen Gesetzesänderung oder aus anderen Gründen ganz oder teilweise unwirksam werden, verpflichten sich die Parteien, diesen Vertrag gemeinsam entsprechend zu ändern, die Unwirksamkeit der vertraglichen Bestimmung lässt die Wirksamkeit des Vertrags in seiner Gesamtheit im Übrigen unberührt, es sei denn die Zielsetzung dieses Vertrags wegen der Unwirksamkeit scheitert.

40. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi. LIII. Törvény (a továbbiakban „Pmt.”)

40. Die beauftragte Rechtsanwältin hat die Parteien informiert, dass sie die Identität der Parteien aufgrund ihrer Daten gemäß den Bestimmungen des Gesetzes Nr. LIII von 2017 über die Vorbeugung und

rendelkezései alapján személy azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok (személyazonosító igazolványok, útlevelek és lakcímet igazoló hatósági igazolványok) tartalma alapján történik. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Verhinderung von Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung (nachfolgend Gesetz über die Geldwäsche genannt) festzustellen hat, mit Rücksicht darauf werden die Daten der Parteien aufgrund der Bestimmungen des Gesetzes über die Geldwäsche in diesem Vertrag festgehalten. Die Datenlieferung durch die Parteien erfolgt aufgrund des Inhaltes der von ihnen vorgelegten, zur Identitätsfeststellung geeigneten Dokumente (Personalausweise, Reisepässe und Wohnbescheinigungen). Im Bewusstsein ihrer strafrechtlichen Verantwortung erklären die Parteien durch Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags, bei Unterzeichnung dieses Vertrags im eigenen Namen zu handeln.

41. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulunk, hogy az eljáró ügyvéd a 2017.évi LXXVIII. tv. 32.§ (2) és (9) bekezdés szerinti ügyfél-azonosítást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv szerint elvégezze (JÜB). Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben előírt ügyféllenőrzést elvégezte az általuk átadott személyi iratok alapján. Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányaikról és az abban foglalt adataikról, az adóazonosító jelüket és a személyi azonosító számukat tartalmazó okirataikról az ügyvéd másolatot készítsen és azokat rögzítse, kezelje. A felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd a személyes adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezelje.

41. Die Vertragsparteien stimmen durch Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags zu, dass die Identifizierung des Mandanten gemäß § 32 Absatz (2) und Absatz (9) des Gesetzes Nr. LXXVIII vom Jahre 2017 von der beauftragten Rechtsanwältin aufgrund des Gesetzes Nr. LXXVIII vom Jahre 2017 über die Rechtsanwaltstätigkeit vorgenommen wird. Die Vertragsparteien erklären, dass die Identifizierung des Mandanten gemäß dem Gesetz über die Rechtsanwaltstätigkeit von der beauftragten Rechtsanwältin aufgrund der von ihnen vorgelegten Personaldokumente vorgenommen wurde. Die Parteien erklären, einverstanden zu sein, dass die bei der Identifizierung des Mandanten vorgelegten Personaldokumente zur Feststellung der Identität und die darin enthaltenen Daten, ihre Dokumente mit ihrem Steueridentifikationszeichen und Personalidentifikationszeichen von der Rechtsanwältin kopiert, aufbewahrt, verarbeitet werden. Die Parteien erklären, die Angabe ihrer in den Rechtsnormen vorgeschriebenen Daten im Vertrag im Zusammenhang mit diesem Rechtsgeschäft nicht als Verstoß gegen das Recht auf Schutz personenbezogener Daten zu betrachten, zugleich der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten von der Rechtsanwältin gemäß den

42. Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a szerződő felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, az okiratot a javítással érintett szövegrésznél helyettük és nevükben is aláírja, illetve a javítás érdekében az illetékes földhivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon.
43. Felek jelen szerződést német és magyar nyelven kötötték. A szerződési szöveg értelmezéséből adódó esetleges vitákban a jogügylet helyére és ügyintézésére tekintettel a magyar nyelvű szöveg értelmezése az irányadó.
44. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
45. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba. Felek a jelen szerződésben írtakat az ügyvédi megbízási szerződés tényvázlatául is elfogadják.
46. Felek meghatalmazzák a Zima Ügyvédi Irodát (H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1., Céghely: #11576091, ügyintéző ügyvéd: Dr. Zima Anikó, KASZ: 36071697), hogy a jelen szerződéssel
42. Im Falle eines Schreib-, Zahlen- oder sonstigen Schreib- oder Rechenfehlers in diesem Vertrag ermächtigen die Vertragsparteien die diesen Vertrag gegenzeichnende Rechtsanwältin hiermit unbedingt und unwiderruflich, einen solchen Schreib- oder Rechenfehler in diesem Vertrag ohne weitere Zustimmung der Vertragsparteien zu berichtigen, die Urkunde bei dem von der Berichtigung betroffenen Teil des Textes an ihren Stellen und in ihren Namen zu unterzeichnen und in ihren Namen ohne Einschränkung vor dem zuständigen Grundbuchamt zu handeln, um eine solche Berichtigung vorzunehmen.
43. Der gegenständliche Vertrag wurde in deutscher und ungarischer Sprache erstellt. Bei eventuellen Streiten aus der Auslegung des Wortlauts des Vertrags, mit Rücksicht auf den Ort und Sachbearbeitung des Rechtsgeschäfts ist die Auslegung des ungarischen Wortlauts maßgebend.
44. Für die in diesem Kaufvertrag nicht geregelten Fragen sind die einschlägigen Bestimmungen des ungarischen Bürgerlichen Gesetzbuches (Ptk.) anzuwenden.
45. Die Parteien erklären, diesen Vertrag als mit ihren Geschäftswillen in jeder Hinsicht übereinstimmend zu unterzeichnen. Die Parteien erklären, dass ihr Geschäftswille in diesem Vertrag von der ihn verfassenden und gegenzeichnenden Rechtsanwältin richtig schriftlich abgefasst wurde. Der Inhalt dieses Vertrags wird von den Parteien auch als Sachverhaltsschilderung durch den Rechtsanwalt angenommen.
46. Die Parteien bevollmächtigen die Anwaltskanzlei Zima (H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1., Reg.Nr.: #11576091, beauftragten Rechtsanwältin: Dr. Zima Anikó, KASZ-Nr.: 36071697)

kapcsolatban az illetékes földhivatal, az illetékes önkormányzat jegyzője, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és helyi földbizottság előtt helyettük és nevükben eljárjon, ezen jogügyletben őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljeskörűen képviselje, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatos iratokat kézbesítési meghatalmazottként átvegye.

Eladó kifejezetten meghatalmazza továbbá a Zima Ügyvédi Irodát, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet helyette és nevében aláírja.

Jelen pontban foglalt meghatalmazás kifejezetten kiterjed továbbá arra is, hogy eljáró ügyvéd a felek helyett és nevében, a jelen szerződés tárgyát képező jogügylettel kapcsolatban a visszterhes vagyónátruházási illeték megállapítása érdekében szükséges bejelentést az adóhatóság (NAV) felé – akár papír alapon, akár elektronikus formában – megtegye.

Alulírott Dr. Zima Anikó ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

47. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tartalmát eljáró ügyvéd a felek részére magyar és német nyelven részletesen megmagyarázta.

Felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tartalma részükre magyar és német nyelven megmagyarázásra került, azt megértették, a szerződés tartalmát magukra nézve kötelezőnek elfogadják.

im Zusammenhang mit dem vorliegenden Kaufvertrag beim zuständigen Grundbuchamt, beim Direktor der zuständigen Gemeindeverwaltung, bei der Nationale Organisation zur Grundfondsverwaltung, beim landwirtschaftlichen Verwaltungsorgan, bei der lokalen Land-Kommission für sie und in ihrem Namen zu handeln, sie bei diesem Rechtsgeschäft im Verfahren zur Grundbucheintragung vollständig zu vertreten, sowie die mit dem vorliegenden Rechtsgeschäft zusammenhängenden Unterlagen als Zustellungsbevollmächtigte zu erhalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt weiterhin die Anwaltskanzlei Zima außerdem ausdrücklich, den Antrag auf behördliche Genehmigung des Erwerbs der Immobilie in seinem Namen und in seinem Auftrag zu unterzeichnen.

Die in diesem Punkt enthaltene Vollmacht erstreckt sich ausdrücklich auch darauf, dass der beauftragte Rechtsanwalt im Zusammenhang mit dem Rechtsgeschäft, das Gegenstand dieses Vertrages ist, im Namen und im Auftrag der Parteien die erforderlichen Mitteilungen an die Steuerbehörde (NAV) zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf die Übertragung von Immobilien – in Papierform oder auf elektronischem Wege – vornimmt.

Ich, die Unterzeichnete Rechtsanwältin Dr. Zima Anikó nehme die Bevollmächtigung an.

47. Die Parteien halten fest, dass der Inhalt dieses Vertrags den Parteien durch die beauftragte Rechtsanwältin in ungarischer und deutscher Sprache detailliert erklärt wurde.

Die Parteien erklären, dass der Inhalt dieses Vertrags in ungarischer und deutscher Sprache erklärt wurde, dass sie ihn verstanden haben, dass sie den Vertragsinhalt als für sie verbindlich anerkennen.

Szerződő felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Die Vertragsparteien haben diesen Kaufvertrag – nach Durchlesen und Auslegung – als mit ihrem Willen in jeder Hinsicht übereinstimmend genehmigend und eigenhändig unterzeichnet.

Kecskemét, 2026. október 2.

Kecskemét, 2. Oktober 2026

Németh Ferencné
eladó/Verkäufer

Markus Wilfried Krause
vevő / Käufer

Otilie Krause
vevő / Käufer

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2026 október 2. napján:

Gegengezeichnet von:
in Kecskemét, am 2. Oktober 2026



Dr. Zima Anikó
ügyvéd / Rechtsanwältin
KASZ szám/Nr.: 36071697

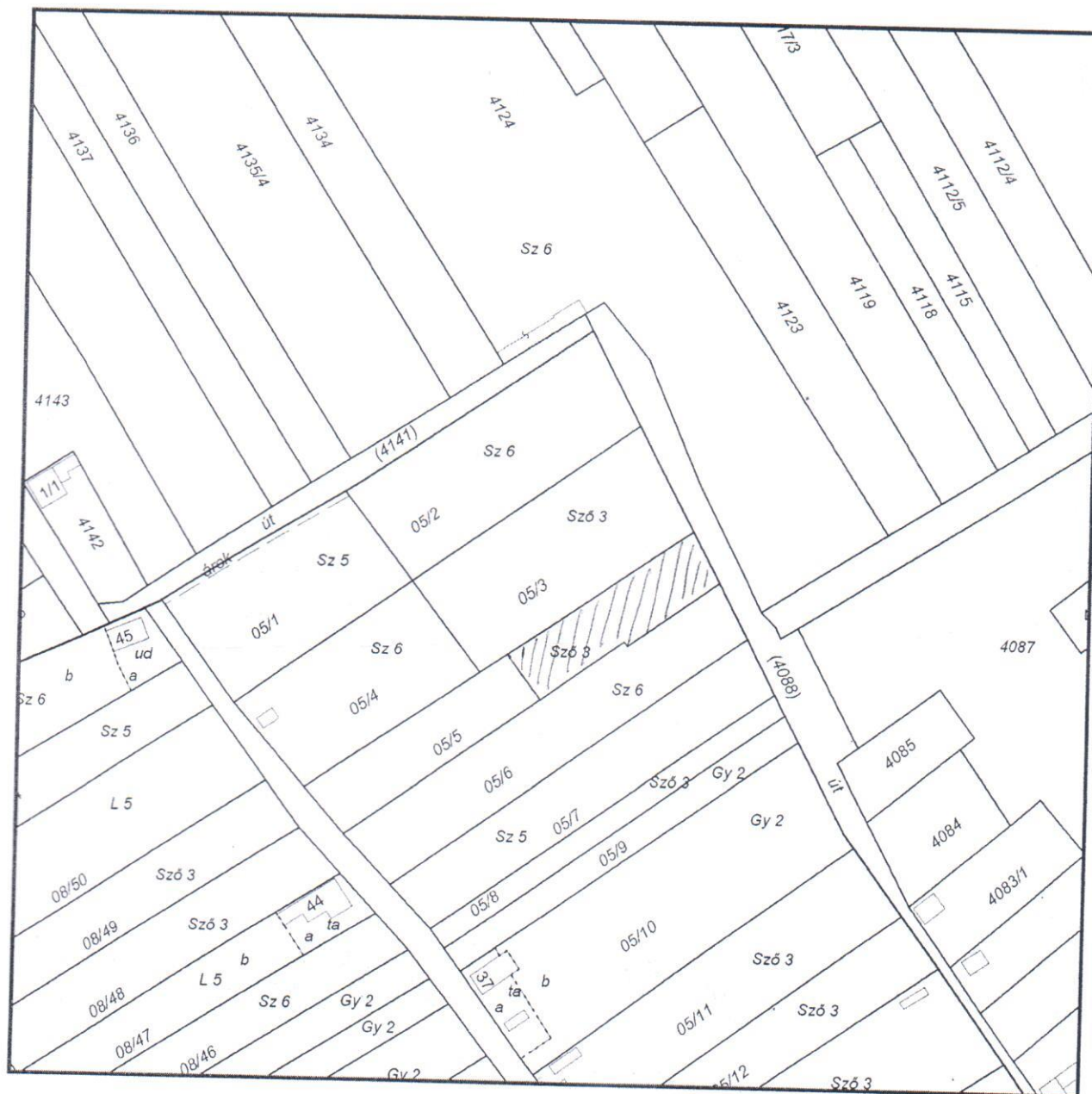
Kormányzati portálon történő közzététel
időpontja: 2026. 10. 22.
Elővásárlási/előhaszonbérleti jognyilatkozat
megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 10. 23.
utolsó napja: 2026. 11. 23.
A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Levétel napja:

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.09.28 09:12:31

Megrendelés szám: 61727/4/2026

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!