

2026. SZEPTEMBER 25.

## TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

U44

LANDWIRTSCHAFTLICHE  
LANDKAUFVEREINBARUNG

amely létrejött egyrészről

Abgeschlossen einerseits zwischen

Hagemann Wilfried Reinhard (születési név:  
születési hely, idő:  
„anya

Hagemann Wilfried Reinhard (Geburtsname:  
Geburtsort,  
Datum:

neve: személyi száma:

Name der Mutter:

útlevél száma:

Personenkennzeichen: Nummer

lakcímkártya száma: adóazonosító  
jel: állampolgár) 8700  
Marcali, Akácos köz 4618/2. szám alatti lakos;  
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

des deutschen Pases: Nummer  
der Wohnortskarte: , Steuernummer:  
Staatsbürger) wohnhaft  
in 8700 Marcali, Akácos köz 4618/2., als  
Verkäufer (in weiteren als: Verkäufer)

másrészről

andererseits

Molnár Mónika (születési név: .....

Molnár Mónika (Geburtsname:

születési hely, idő:

Geburtsort, Datum:

anya neve: személyi száma:

Name der Mutter:

személyazonosító igazolvány

Personenkennzeichen: , Nummer

száma: lakcímkártya száma:

des Personalausweises: Nummer der

adóazonosító jel:

Wohnortskarte: Steuernummer:

tartózkodási hely: 8700 Marcali, Bem utca 27.,

ufenthaltsort: 8700 Marcali, Bem

állampolgár) 8700 Marcali, Mikszáth

utca 27., Staatsbürgerin) wohnhaft in

Kálmán utca 3., 3. emelet, 11. ajtószám alatti  
lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő) között, az  
alulírott helyen és napon az alábbi feltételek  
mellett:

8700 Marcali, Mikszáth Kálmán utca 3., 3. Etage,  
11. Türnummer, als Käuferin (in weiteren als:  
Käuferin) am unten genannten Ort neben  
folgenden Bedingungen:

## I. Az ingatlan adatai

## I. Die Daten der Immobilie

1. Eladó 1/1 tulajdoni arányú tulajdonát képezi  
a Somogy Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.  
(Marcali) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban  
a Marcali zártkert 4618/2 helyrajzi szám alatt  
felvett, 420 m<sup>2</sup> nagyságú, 2. minőségi osztályú,  
1,6 AK értékű, kert művelési ágban és 865 m<sup>2</sup>  
nagyságú, 2. minőségi osztályú, 4,81 AK értékű,  
szőlő művelési ágban és 442 m<sup>2</sup> nagyságú, 2.  
minőségi osztályú, 1,69 AK értékű, gyümölcsös  
és gazdasági épület művelési ágban,

1. Der Verkäufer ist nach dem Grundbuch des  
Grundbuchamtes Nr. 4. (Marcali) der  
Grundbuchabteilung des Regierungsamtes des  
Kreises Somogy Eigentümer in einem Anteil von  
1/1 der Immobilie in Marcali mit der Nummer  
4618/2., im zweckgebundenen Agrargebiet. Die  
Immobilie ist bezeichnet als „Garten“ mit der  
Qualitätsklasse 2., 420 m<sup>2</sup> groß mit 1,6  
Goldkronen Wert, als „Weinberg“ mit der  
Qualitätsklasse 2., 865 m<sup>2</sup> groß mit 4,81  
Goldkronen Wert, und als „Obstgarten und  
Wirtschaftsgebäude“ mit der Qualitätsklasse 2.,

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| KORMÁNYZATI PORTÁLON TÖRTÉNŐ KÖZZÉTÉTEL IDŐPONTJA: | 2026. 10. 26. |
| KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA:                                | 2026. 10. 27. |
| ELFOGADÓ NYILATKOZAT                               | 2026. 11. 25. |
| BENYÚJTÁSI HATÁRIDŐJE:                             | 2026. 11. 25. |
| A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI                              |               |
| LEVÉTEL NAPJA:                                     | 2026. 11. 26. |

Marcali  
Közös Önkormányzati Hivatal  
8700 Marcali  
Rákóczi u. 11. Pf.: 5.  
Tel.: 85/501-001



Közzététel a kormányzati portálon  
és a  
hirdetési eljárás

mindösszesen 1727 m<sup>2</sup> nagyságú, 8,10 AK értékű 442 m<sup>2</sup> groß mit 1,69 Goldkronen Wert also insgesamt 1727 m<sup>2</sup> und 8,10 Goldkronen Wert.

Felek egybehangzóan rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan 20260916/9630 számon lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint II. rész 5. sorszám, 244452/3/2022.06.22 számon adásvétel jogcímen bejegyzett 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga Eladót illeti meg. Az ingatlan teherlapján (III. rész) 1. sorszám, 39300/2/2009.11.04 számon vezetékgig van bejegyezve az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára a vázrajzon és a terület kimutatásban feltüntetett 13 m<sup>2</sup> nagyságú területre Az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

A Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapját megtekintették, tudomásul veszik az ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a kikért E-hiteles tulajdoni lap másolat arra alkalmasak, hogy az Ingatlannak a tulajdoni lap lekérését megelőző napon hatályos állapotát tanúsítsa, és kijelentik, hogy e tájékoztatás ismeretében a Szerződést meg kívánják kötni.

2. Eladó a jelen adásvételi szerződéssel eladja az adásvétel tárgyát képező ingatlanon fennálló, 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjogát, amelyet Vevő szerez meg 1/1 tulajdoni arányban.

A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki és közműállapotáról az Eladótól részletes tájékoztatást kapott, az Ingatlant megtekintette és ennek alapján tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon nincs kiépített vezetékes vízellátás, ezért a vízellátás biztosítása érdekében a Vevő saját költségén kutat köteles létesíteni. A Felek

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

Die Vertragspartner legen einstimmig fest, dass nach dem aus dem E-ING System ausgegebenen E-Grundbuchsauszug mit der Bestellungsnummer 20260916/9630 die oben beschriebene Immobilie in einem Anteil von 1/1 im Besitz des Verkäufers ist, eingetragen unter dem Rechtstitel des Kaufes, mit der Beschlussnummer 244452/3/2022.06.22., unter Nr. II/5. Auf der Grundbuchsauszug der Immobilie (III. Teil – Lastblatt, Nr. 1.) ist unter der Eintragsnummer 39300/2/2009.11.04. zugunsten der E.ON Süd-Transdanubien Stromgesellschafts AG. ein Leitungsrecht für 13 m<sup>2</sup> eingetragen. Die Immobilie ist in weiteren Prozess-, Anspruch- und Lastenfrei.

Die Vertragspartner haben die Eigentumsurkunde der Immobilie angesehen, und nehmen die Information des gegenzeichnenden Rechtsanwaltes zur Kenntnis, dass die angeforderte nicht beglaubigte E-Kopie der Eigentumsurkunde geeignet ist den am Tag vor der Beantragung geltenden Zustand der Immobilie zu bestätigen, und erklären, dass sie den Vertrag unter Berücksichtigung dieser Information abschließen möchten.

2. Der Verkäufer verkauft hiermit seinen 1/1-Eigentumsanteil an der den Kaufgegenstand bildenden Immobilie, welchen die Käuferin in einem 1/1-Eigentumsanteil erwirbt.

Die Käuferin erklärt vom Verkäufer ausführliche Informationen über den technischen Zustand und die Versorgungsinfrastruktur der Immobilie erhalten und die Immobilie besichtigt zu haben; auf dieser Grundlage nimmt sie zur Kenntnis, dass die Immobilie über keinen Anschluss an das

rögzítik, hogy a vízvezeték-, szennyvícsatorna- és villamosenergia-hálózat az Ingatlan kerítéséig kiépített, azonban az Ingatlan belső hálózatára történő bekötés, illetve annak üzembe helyezése a Vevő feladata és költsége. A Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy az Ingatlanon található derítő kizárólag szürkevíz – így különösen zuhanyzásból, mosogatásból és mosásból származó víz – gyűjtésére szolgál, szennyvíz fogadására nem alkalmas, ezért a szennyvíz elhelyezéséhez megfelelő szennyvízgyűjtő tartály kiépítése a Vevő feladata és költsége. A tető műszaki felülvizsgálata, valamint az esetlegesen szükséges javítási és felújítási munkák elvégzése szintén a Vevőt terheli. A Vevő mindezt az Ingatlan vételárának kialakításakor figyelembe vette és kijelenti, hogy a fenti körülmények ismeretében köti meg a szerződést. Az Eladó a birtokbaadásig elszállítja az alábbi ingóságokat: hűtőszekrény, kis fagyasztó, kis televízió és annak adóvevője, kávéfőző, képek, faóra és mosógép. A felsorolt ingóságok nem képezik az adásvétel tárgyát.

## II. Elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezések

3. A Felek tudomással bírnak arról, hogy a Marcali zártkert 4618/2 helyrajzi számú ingatlan a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján „földnek” minősül, így a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése szerinti jogosultakat az Ingatlanok értékesítése esetén

öffentliche Wassernetz verfügt, weshalb sie verpflichtet ist zur Sicherstellung der Wasserversorgung auf eigene Kosten einen Brunnen zu errichten. Die Vertragspartner halten fest, dass die Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom zwar bis zur Grundstücksgrenze (Zaunlinie) verlegt sind, der Anschluss an die hausinternen Systeme sowie deren Inbetriebnahme jedoch in die Verantwortung und zu Lasten der Käuferin fallen. Des Weiteren nimmt die Käuferin zur Kenntnis, dass die auf dem Grundstück vorhandene Sickergrube ausschließlich für die Aufnahme von Grauwasser (insbesondere Wasser aus Dusche, Geschirrspül- und Waschvorgängen) bestimmt und für die Aufnahme von Schwarzwasser (Fäkalienabwasser) ungeeignet ist; die Errichtung eines geeigneten Sammelbehälters für die Abwasserentsorgung obliegt daher der Käuferin und erfolgt auf ihren Kosten. Auch die technische Überprüfung des Daches sowie die Durchführung etwaiger erforderlicher Reparaturen oder Renovierungen liegen in der Verantwortung der Käuferin. Die Käuferin hat all diese Faktoren bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt und erklärt, den Vertrag in voller Kenntnis der genannten Umstände zu schließen. Vor der Übergabe des Besitzes entfernt der Verkäufer folgende bewegliche Gegenstände: Kühlschrank, kleiner Gefrierschrank, kleines Fernsehgerät samt Receiver, Kaffeemaschine, Bilder, Holzuhren und Waschmaschine. Die aufgeführten Mobiliare sind nicht Gegenstand des Verkaufs.

## II. Bestimmungen zum Vorkaufsrecht

3. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Immobilie in Marcali mit der Nummer 4618/2. im zweckgebundenen Agrargebiet den Bestimmungen des Gesetzes Nr. CXXII. aus dem Jahre 2013. über den Verkehr von land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterliegen (im

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

elővásárlási jog illeti meg. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi törvény alapján nem áll fenn.

Folgendes: das Landgesetz), und sie wird als „Land“ betrachtet, so haben nach § 18. (1) des Landgesetzes benannte Berechtigte beim Verkauf der Immobilie ein Vorkaufsrecht. Die Käuferin erklärt, dass sie kein Vorkaufsrecht auf Grund des Landgesetzes hat.

4. Eladó kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben és a Ptk-ban foglalt elővásárlási jogosultakon kívül harmadik személynek olyan joga vagy igénye, mely a Vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését gátolná vagy korlátozná nem áll fenn.

4. Der Verkäufer erklärt, dass kein Dritter Person - zusätzlich zu den im Landverkehrsgesetz und um Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Vorkaufsrechten - ein Recht oder ein Anspruch hat, der die Registrierung der Käuferin im Grundbuch als Eigentümerin verhindern oder einschränken würde.

5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés kapcsán szükség van arra, hogy (i) az illetékes jegyző azon iratjegyzékének Vevő részére történő megküldése, amelyben rögzítésre kerül, hogy a Vevőt elővásárlási sorrendben megelőző egyik elővásárlásra jogosult sem kíván az elővásárlási jogával élni (ii) a Nemzeti Földügyi Központ nem nyilatkozik a részére biztosított határidőn belül, hogy az elővásárlási jogával élni kíván, vagy akként nyilatkozik, hogy azzal nem kíván élni (iii) továbbá valamennyi, a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerv és hatóság a jelen szerződést jóváhagyja.

5. Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass es im Zusammenhang mit diesem Vertrag erforderlich ist, (i) der Käuferin eine Liste von Dokumenten des zuständigen Notars zuzusenden, aus denen hervorgeht, dass keiner der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben möchte, (ii) und dass die Nationale Landverwaltungsorganisation innerhalb der gesetzlichen Frist erklärt, dass es beabsichtigt sein Vorkaufsrecht auszuüben, oder erklärt, dass es sein Recht nicht ausüben möchte. Außerdem ist es auch erforderlich, dass (iii) alle in den einschlägigen Rechtsvorschriften genannten Stellen und Behörden diesen Vertrag genehmigen.

### III. Vételár és fizetési feltételek

6. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, Marcali zártkertjében fekvő, 4618/2 helyrajzi számú, összesen 1.727 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan – amely 420 m<sup>2</sup> kert, 865 m<sup>2</sup> szőlő, valamint 442 m<sup>2</sup> gyümölcsös és gazdasági épület megjelölésű alrészletekből, illetve ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett megnevezésből áll – teljes vételára **14.593.600,-**

### III. Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

6. Die Vertragspartner legen fest, dass der Gesamtkaufpreis für die Immobilie – die im Alleineigentum (Anteil 1/1) des Verkäufers steht, im zweckgebundenen Agrargebiet von Marcali mit der Nr. 4618/2., 1.727 m<sup>2</sup> groß (bestehend aus den im Grundbuch ausgewiesenen Teilflächen: 420 m<sup>2</sup> Garten, 865 m<sup>2</sup> Weinberg sowie 442 m<sup>2</sup> Obstgarten und Wirtschaftsgebäude) – **14.593.600.- Forint (also vierzehnmillionen-**

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

**HUF, azaz Tizennégymillió-öttszázkilencvenháromezer-hatszáz forint.**

A Felek a vételárat a föld, illetve a földön található gazdasági épület ellenértékére az alábbiak szerint bontják meg: a kert, szőlő és gyümölcsös, mint föld ellenértéke összesen **3.648.400,- HUF**, a gazdasági épület ellenértéke **10.945.200,- HUF**.

A Felek rögzítik, hogy a vételárat 40.000,- EUR összeg forint forintellenértékében a szerződéskötést megelőző napra irányadó, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos EUR/HUF deviza-középárfolyam alapján határozták meg; az alkalmazott árfolyam **1 EUR = 364,84 Ft**, ennek megfelelően a teljes vételár rögzített forintellenértéke **14.593.600 Ft**, azaz **Tizennégymillió-öttszázkilencvenháromezer-hatszáz forint**.

A Vevő a vételárat két egyenlő részletben, kizárólag banki átutalással köteles megfizetni:

a) Az első, **7.296.800 Ft** összegű vételárrészletet a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul az Eladónak az  
vezetett számú  
magyarországi bankszámlájára. A vételárrészlet akkor minősül megfizetettnek, amikor annak teljes forintösszege az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a termőföldre elővásárlásra jogosult személy a Földforgalmi törvényben meghatározott módon és határidőben elfogadó jognyilatkozatot tesz, és ezzel a jelen adásvételi szerződésben foglalt feltételekkel a Vevő helyébe lép, úgy a Vevő által a szerződéskötéskor vételárelőlegként megfizetett első vételárrészlet összegére a Földforgalmi

**fünfhundertdreißigtausend-sechshundert Forint) beträgt.**

Die Vertragspartner teilen den Kaufpreis wie folgt auf das Grundstück und das darauf befindliche Wirtschaftsgebäude auf: das Entgelt für das Grundstück (bestehend aus Garten, Weinberg und Obstgarten) beträgt insgesamt **3.648.400,- HUF** und das Entgelt für die Wirtschaftsgebäude **10.945.200,- HUF**.

Die Vertragspartner halten fest, dass der Forint-Gegenwert des Kaufpreises auf der Grundlage des von der Ungarische Zentralbank veröffentlichten offiziellen EUR/HUF-Mittelkurses ermittelt wurde, der für den dem Vertragsabschluss vorangehenden Tag galt; der angewandte Wechselkurs beträgt **1 EUR = 364,84 HUF**, und dementsprechend beläuft sich der festgelegte Forint-Gegenwert des Gesamtkaufpreises auf **14.593.600,- Forint**, d. h. vierzehn Millionen fünfhundertdreißigtausendsechshundert Forint.

Die Käuferin ist verpflichtet den Kaufpreis in zwei gleichen Raten zu bezahlen, und zwar ausschließlich per Banküberweisung:

a) Die erste Kaufpreiskasse in Höhe von **7.296.800,- Forint** ist unmittelbar nach Unterzeichnung dieses Vertrages auf das ungarische Bankkonto des Verkäufers bei  
. unter der Kontonummer  
zu zahlen. Die Kaufpreiskasse gilt als gezahlt, sobald der volle Betrag in Forint auf dem Bankkonto des Verkäufers gutgeschrieben wird.

Die Vertragspartner legen fest, dass wenn eine Person, der ein Vorkaufsrecht an der Ackerfläche zusteht, eine Annahmeerklärung in der im Gesetz über den Verkehr über landwirtschaftlichen Flächen vorgeschriebenen Form und Frist abgibt und damit zu den in diesem Kaufvertrag festgelegten Bedingungen an die Stelle der Käuferin tritt, müssen die Bestimmungen des 21/A. § Abs. (1)-(3) des Gesetzes über den

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézi jegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

törvény 21/A. § (1)–(3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. Ennek megfelelően az elővásárlásra jogosult köteles az első vételárresztlet összegét az Eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozatához csatolni. Az Eladó az elővásárlási jogosult helyébe lépésének megállapítását és a letétből részére történő kifizetést követően köteles a Vevő által korábban megfizetett vételárelőleget a letétből részére kiadott összeg kézhezvételétől számított 8 napon belül a Vevő részére visszafizetni.

Verkehr über landwirtschaftlichen Flächen auf den von der Käuferin beim Vertragsabschluss bezahlten Betrag der ersten Kaufpreisrate angewendet werden. Dementsprechend ist der Vorkaufsberechtigte verpflichtet den Betrag der ersten Kaufpreisrate zugunsten des Verkäufers auf ein rechtsanwaltliches Anderkonto einzuzahlen und den entsprechenden Nachweis dessen Annahmeerklärung beizufügen. Nach Bestätigung des Eintritts des Vorkaufsberechtigten in die Rechtsstellung des Käufers und der Auszahlung der Treuhandgelder an den Verkäufer ist der Verkäufer verpflichtet die von der Käuferin zuvor geleistete Anzahlung innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt des freigegebenen Treuhandbetrages zurückzuerstatten.

b) A második 7.296.800 Ft összegű vételárresztletet pedig az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló közzétételi/kifüggesztési határidő eredménytelen elteltét, valamint a szerződés hatósági jóváhagyását és az erről szóló döntés véglegessé válását követően, ezen feltételek együttes bekövetkezésétől számított 3 banki napon belül ugyanazon, a 6. a) pontban meghatározott bankszámlára. A vételárresztlet akkor minősül megfizetettnek, amikor annak teljes forintösszege az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül.

b) Die zweite Kaufpreisrate in Höhe von 7.296.800,- Forint ist auf das in Ziffer 6. a) genannte Bankkonto zu zahlen, und zwar innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach kumulativem Eintritt der folgenden Ereignisse: Ablauf der für die Ausübung des Vorkaufsrechtes vorgesehenen Veröffentlichungs- bzw. Aushangfrist ohne Ausübung des Rechtes sowie Erhalt der behördlichen Genehmigung für den Vertrag und Eintritt der Rechtskraft der diese Genehmigung erteilenden Entscheidung. Die Kaufpreisrate gilt als gezahlt, sobald der volle Betrag in Forint auf dem Bankkonto des Verkäufers gutgeschrieben wird.

A Felek rögzítik, hogy a vételár jelen szerződésben meghatározott forintösszege a teljesítés időpontjában bekövetkező árfolyamváltozás miatt nem módosul. Az első vételárresztlet jogcíme **vételárelőleg**. A Felek a vételár egybefoglaltságát kifejezetten rögzítik, azonban az elővásárlási jog gyakorlása esetén a jelen szerződés szerinti teljes vételár és annak esedékessége irányadó.

Die Vertragspartner legen fest, dass der in diesem Vertrag festgelegte Kaufpreisbetrag in Forint keinen Änderungen aufgrund von Wechselkursschwankungen unterliegt, die zum Zeitpunkt der Erfüllung eintreten. Die erste Kaufpreisrate stellt **eine Anzahlung** dar. Die Vertragspartner erkennen ausdrücklich den einheitlichen Charakter des Kaufpreises an; im Falle der Ausübung eines Vorkaufsrechtes gelten jedoch der Gesamtkaufpreis und dessen Fälligkeit gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetésének napján Vevő

7. Die Vertragspartner legen gemeinsam fest, dass der Verkäufer die verkaufspflichtige Immobilie am Tage der Bezahlung des vollen

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

birtokába adja. A birtokba bocsátás napjától az eladott ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terhelik. Felek egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan elhelyezkedését ismerik.

Kaufpreises in den Besitz der Käuferin gibt. Die Käuferin genießt den Nutzen und trägt die Lasten der Immobilien ab dem Tage der Inbesitznahme. Die Vertragspartner bestätigen einvernehmlich, dass ihnen die Lage der Kaufgegenstand bildenden Immobilie bekannt ist.

#### IV. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

8. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi tv-ben (10. § (2) bekezdésében) meghatározott törvényi maximumként meghatározott mennyiségű termőföld nincs a tulajdonában és/vagy a hasznélvezetében (azaz a már tulajdonában álló és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával az 1 hektárt nem éri el, továbbá nem rendelkezik részarány tulajdonnal), azaz tulajdonszerzésének törvényi akadálya nincs, azaz úgy nyilatkozik, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 10. § (2) bekezdése szerint magyar állampolgárként belföldi természetes személynek minősül, ezért tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

9. Vevő kijelenti, hogy a föld (Ingatlan) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnést követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

#### IV. Erklärungen aufgrund des Landesgesetzes

8. Die Käuferin erklärt im Bewusstsein ihrer strafrechtlichen Verantwortlichkeit, dass im Landesgesetz (§ 10. Abs. (2)) festgelegte maximale Größe an Ackerland nicht in ihrem Besitz und / oder in ihrem Nießbrauch ist (das heißt unter Einbeziehung der Größe des bereits im Besitz oder Nießbrauch befindlichen Landes erreicht nicht 1 Hektar, und sie hat keinen Anteilsbesitz), es gibt also kein rechtliches Hindernis für den Erwerb des Eigentumsrechtes, d. h. es wird erklärt, dass der Erwerb des Eigentumsrechtes nicht gegen die Erwerbsbeschränkung verstößt.

Die Käuferin erklärt, dass sie gemäß 10. § Abs. (2) des Fftv. aufgrund ihrer ungarischen Staatsangehörigkeit als inländische natürliche Person gilt; ihr Eigentumserwerb unterliegt daher keinen Erwerbsbeschränkungen.

9. Die Käuferin verpflichtet sich, die Nutzung des Grundstückes (Immobilie) nicht an eine andere Person zu überlassen und die Immobilie selbst zu nutzen, um ihre Landnutzungsverpflichtung zu erfüllen. Sie verpflichtet sich das Grundstück für einen Zeitraum von 5 Jahren ab dem Erwerb nicht anderweitig zu nutzen. Die Käuferin verpflichtet sich im Falle, wenn das Grundstück, das Gegenstand des Eigentumsübertragungsvertrags ist in der Nutzung einer Dritte Person ist, die Dauer des bestehenden Grundstücksrechtsverhältnisses nicht zu verlängern, und übernimmt für die Zeit nach der Beendigung die Verpflichtungen aus § 13. (1) des Grunderwerbsgesetzes.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

10. Vevő továbbá akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. Die Käuferin erklärt in weiteren, dass sie keine rechtskräftig festgesetzten Gebühren oder andere Schulden (Landnutzungsgebühren) im Zusammenhang mit früheren Landnutzungsrechten (Landnutzungs-schulden) hat. Die Käuferin erklärt, dass innerhalb von 5 Jahren vor dem Kauf der Immobilien im Zusammenhang mit ihr nicht ausgesagt wurde, dass sie Rechtsgeschäfte mit Umgehung der Beschaffungsbeschränkungen abgeschlossen hat.

Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak a hatályos adó- és illeték-jogszabályi rendelkezésekről, amelyekről eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak, továbbá, hogy a tájékoztatást megértették és ennek ismeretében kötik meg jelen szerződést.

Die Vertragspartner sagen aus, dass der gegenzeichnende Rechtsanwalt sie über die Regeln der Vermögensübertragungsgebühr und Einkommenssteuer Bezahlungspflicht informiert hat, sie haben diese Information verstanden, und sie haben diesen Vertrag in Kenntnis dessen abgeschlossen.

Vevő tudomással bír arról, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 19. § (1) bekezdése szerint a visszterhes vagyónáruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Der Käuferin ist bekannt, dass nach dem Gesetz Nr. XCIII. vom Jahre 1990. § 19 Abs. (1) über die Gebühren die allgemeine Höhe der Grunderwerbsteuer - soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt - 4 % des nicht mit Abgaben geminderten Umsatzwertes des erworbenen Grundstückes beträgt.

11. Eladó kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes német állampolgár. Vevő kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgár. Szerződő felek elidegenítési, szerzési és nyilatkozattételi képessége korlátozás vagy tilalom alá nem esik.

11. Der Verkäufer erklärt, dass er ein volljähriger und voll handlungsfähiger deutscher Staatsbürger ist. Die Käuferin erklärt, dass sie eine volljährige und voll handlungsfähige ungarische Staatsbürgerin ist. Die Veräußerungs-, Erwerbs- und Erklärungsfähigkeit der Vertragspartner unterliegen keinen Beschränkungen oder Verboten.

12. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld szerzési jogosultság korlátozása tekintetében a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1), (2), (3) és (4) bekezdéseiben foglaltakról. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek eleget tesz, termőföld szerzési korlátozás alá nem esik.

12. Die Käuferin erklärt, dass ihr die Beschränkung des Rechts zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen gemäß des Gesetzes Nr. CXXII vom Jahre 2013. Artikel § 16. Absätze (1), (2), (3) und (4) bekannt ist. Die Käuferin erklärt, dass sie diese Bedingungen erfüllt und keinen Beschränkungen beim Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen unterliegt.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

13. Vevő kijelenti és nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerős földvédelmi bírságot nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13. Die Käuferin sagt aus und erklärt, dass wegen rechtswidriger Nutzung des in ihrem Besitz befindlichen Grundstückes zu anderen Zwecken oder der Verletzung der Nutzungspflicht das Grundbuchsamt - innerhalb von 5 Jahren vor der Mitteilung dieses Vertrages - kein rechtskräftiges Bodenschutzbußgeld festgesetzt hat. Die Käuferin erklärt, dass sie kein Anteilseigentum hat.

#### V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

14. Eladó a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjogát fenntartja. Eladó a teljes vételár részére történő megfizetést követően – külön nyilatkozatban - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanról 1/1 tulajdoni arányú tulajdonjoga törlésével egyidejűleg, Vevő tulajdonjoga - adásvétel jogcímén - 1/1 **tulajdoni arányban** - az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

#### V. Bestimmungen für das Immobilienregister

14. Der Verkäufer erklärt, dass er das Eigentumsrecht der genannten Immobilie bis zur Bezahlung des vollen Kaufpreises behält. Nach Bezahlung des vollen Kaufpreises gibt der Verkäufer seine bedingungslose und unwiderrufliche Zustimmung in einer separaten Erklärung, dass das Eigentumsrecht der Käuferin – **in einem Anteil von 1/1** – unter dem Rechtstitel des Kaufes auf die genannte Immobilie in das Immobilienregister eingetragen werden kann.

#### VI. Vegyes rendelkezések

15. A Szerződő Felek a Szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák a Dr. Keserű Ügyvédi Irodát, 8380 Hévíz, Kossuth Lajos utca 5. (eljáró ügyvéd: Dr. Keserű Ákos József), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze, és a Szerződő feleket a földhivatali eljárással kapcsolatban a Földhivatal és más hatóságok, valamint harmadik személyek előtt teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás kiterjed a Szerződéssel összefüggésben a Szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg az állami adóhatóság felé megtenni szükséges B400E nyomtatvány benyújtására is. Eljáró ügyvéd a kapott meghatalmazást elfogadja.

#### VI. Weitere Bestimmungen

15. Die Vertragspartner bevollmächtigen den Rechtsanwaltsbüro dr. Keserű in 8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 5. (verfahrender Rechtsanwalt: dr. Keserű Ákos József) mit dem Redigieren, der Gegenzeichnung des Vertrages, und sie im Zusammenhang des Vertrages vor dem zuständigen Grundbuchsamt, anderen Behörden und dritten Personen mit vollem Recht zu vertreten. Die Vollmacht erstreckt sich gleichzeitig neben der Einreichung des Vertrages beim Grundbuchamt auch auf die Mitteilung an die staatliche Steuerbehörde, mit der Vorlage des Formulars B400. Der Rechtsanwalt übernimmt die Vollmacht.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzteskonform abgesehen.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19.) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

17. Jelen szerződés magyar és német nyelven készült 7 (hét) eredeti példányban. Szerződő felek a szerződés egy-egy ellenjegyzett példányát átvették.

18. Alulírott szerződő felek a fenti adásvételi szerződést, amelyet egyben egyszerűsített ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek - a készítő ügyvéd általi felolvasást és értelmezést követően - mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írták alá.

Kelt, Hévíz, 2026. szeptember 17.

Hagemann Wilfried Reinhard  
eladó/ Verkäufer

Ellenjegyzem/ Ich gegenzeichne:  
Hévíz, 2026. szeptember 17./ am 17. September 2026.

16. Der verfahrende Rechtsanwalt informiert die Vertragspartner, dass nach dem Gesetz Nr. LIII. aus dem Jahre 2017. über die Geldwäsche und die Vorbeugung und Verhinderung der Terrorismus – in weiteren als: Pmt. – und das Gesetz Nr. LXIV aus dem Jahre 2007. über Gesetzesänderungen, die zur Stärkung der Sicherheit von Rechtsgeschäften erforderlich sind (im Folgenden: JÜB) und auf dessen Grundlage erlassenes 2/2007. (XI.19.) MÜK-Vorschriften zu Aufgaben im Zusammenhang mit der Förderung der Sicherheit von Rechtsgeschäften, er die Pflicht im Bezug der Identifizierung der Vertragsteile und ihre Vertreter hat.

17. Dieser Vertrag wurde in ungarischer und deutscher Sprache in 7 (sieben) original Exemplaren ausgestellt. Die Vertragspartner sagen aus, dass sie eins-eins gegenzeichnete original Exemplar des Vertrages übernommen haben.

18. Die Vertragspartner haben den obigen Kaufvertrag - der auch als vereinfachter anwaltlicher Tatbericht gilt - nach Auflesen und Interpretierung durch den gegenzeichnenden Rechtsanwalt, mit ihrem Willen und Erklärungen vollkommen übereinstimmend, bewilligend unterschrieben.

Hévíz, den 17. September 2026.

Molnár Mónika  
vevő/ Käuferin

Dr. Keserű Akos József  
ügyvéd/ Rechtsanwalt  
KASZ: 36062951



A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (4) bekezdése, és az okirati ellenjegyzés szabályairól szóló MÜK tájékoztató szerint került összefűzésre, így a szerződő felek oldalankénti szignóját/kézjegyét a törvény értelmében mellőztem. / Dieses Dokument wurde auf Grund des Gesetzes Nr. LXXVIII. vom Jahre 2017. § 43 Absatz (4) über den Anwaltsberuf, und die Informationen des Ungarischen Rechtsanwaltskammer zu den Regeln der Gegenzeichnung von Dokumenten zusammengestellt, daher habe von den Unterschriften der Vertragsparteien pro Seite gesetzeskonform abgesehen.

ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika

2026.10.15. 14:39:20

