A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT. 05
Érk. száma:
595 441
Melléklet: db | Előirat száma: | Ügyintéző:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **UJVÁRI Sándor** (születési név: Ujvári Sándor, születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító: magyar állampolgár, lakcím: 6230 Soltvadkert, Bocskai utca 67.),

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

másrészről

- **Florian SEIFERTH** (születési név: Florian Seiferth, születési hely, idő: anyja neve: szig. szám: , német állampolgár, lakcím: D-21149 Hamburg, Ostheide 31.),

mint vevő – továbbiakban: **Vevő** –

között az alábbi feltételek szerint:

I.
A szerződés tárgya

1. Eladó 1/1 arányban tulajdonosa a ***Tázlár külterület 0209/11 helyrajzi szám szerint nyilvántartott,*** természetben 6236 Tázlár, II. Körzet 52. „felülvizsgálat alatt" szám alatt található, összesen 6366 m^2 területű, 1.32 AK értékű, „kivett lakóház, udvar", erdő megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Az Ingatlanra vonatkozó adatokat, jogokat és tényeket a felek jogi képviselője által 2026. október 2. napján INYER/TULLAP/20261002/3401 szám-on kiváltott tulajdoni lap másolat tanúsítja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző

IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Geschlossen zwischen

- **UJVÁRI Sándor** (Geburtsname: Ujvári Sándor, Geburtsort und -datum: Geburtsname der Mutter: Personenkennzeichen: ungarischer Staatsbürger, Wohnadresse: 6230 Soltvadkert, Bocskai utca 67.),

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

und

- **Florian SEIFERTH** (Geburtsname: Florian Seiferth, Geburtsort und -datum: Geburtsname der Mutter: PA-Nr.: deutscher Staatsbürger, Wohnadresse: D-21149 Hamburg, Ostheide 31.),

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

zu folgenden Bedingungen:

I.
Gegenstand des Vertrags

1. Der Verkäufer ist im Verhältnis 1/1 Eigentümer der ***im Außenbereich Tázlár unter der Parzellennummer 0209/11 erfassten,*** in Wirklichkeit in 6236 Tázlár, II. Körzet 52. „Prüfung in Bearbeitung" befindlichen, insgesamt 6366 m^2 großen, als „aus der Bewirtschaftung genommenes Wohnhaus, Hof", Wald bezeichneten Immobilie mit dem Wert von 1.32 GK (nachfolgend **Immobilie** genannt).

2. Die Daten, Rechte und Tatsachen bezüglich der Immobilie werden durch den am 2. Oktober 2026 von der Rechtsvertreterin der Parteien mit Nummer INYER/TULLAP/20261002/3401 abgerufenen Grundbuchauszug belegt. Die beauftragte Rechtsanwältin informiert die Parteien darüber, dass der

Közzététel napja: 2026. év 10. hó 28. nap
Jognyilatkozat-tételi határidő első napja:
2026. év 10. hó 28. nap
Jognyilatkozat-tételi határidő utolsó napja:
2026. év 11. hó 20. nap
Ez a határidő jogvesztő.
Bocsai Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője

munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valósságát. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapját és az azon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették.

Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I. részében 251558/3/2022.01.31. szám alatt önálló szöveges bejegyzés szerepel: Az ingatlan a) alrészletének tanya megnevezése lakóház, udvarra változott Tázlár Község Polgármesterének T/30-6/2002. számú hatósági bizonyítványa alapján.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében:

- 32183/2012.01.26. szám alatt 28 m^2 nagyságú területre vezetékjog van bejegyezve az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (cím: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) jogosult javára.

Egyébként az Ingatlan tehermentes, valamint az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

Felek rögzítik, miszerint az Ingatlan bekerített, továbbá a Vevő természetbeni személyes bejárással meggyőződött az Ingatlan határvonalairól, méretéről és elhelyezkedéséről, ahogyan a felépítmények elhelyezkedéseiről, méreteiről és állapotairól is.

II.
A vételár és kifizetése

3. Eladó eladja, Vevő – az általa megtekintett állapotban – megvásárolja az Ingatlant, annak minden természetes és törvényes tartozékaival együtt.

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

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass im Teil I des Grundbuchauszuges der Immobilie unter der Nummer 251558/3/2022.01.31. ein selbständiger Texteintrag steht: Die Bezeichnung der Unterparzelle a) der Immobilie wurde von Gehöft auf Wohnhaus, Hof aufgrund des behördlichen Zeugnisses Nr. T/30-6/2002 vom Bürgermeister der Gemeinde Tázlár geändert.

Die Parteien haben Kenntnis ferner davon, dass im Teil III des Grundbuchauszuges der Immobilie:

- unter der Nummer 32183/2012.01.26. ist auf eine Fläche von 28 m^2 ein Leitungsrecht zugunsten des Berechtigten MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. (Anschrift: 6724 Szeged, Pulz utca 44.) eingetragen.

Ansonsten ist die Immobilie lastenfrei, außerdem ist im Grundbuchauszug der Immobilie kein Randvermerk aufgeführt.

Die Parteien halten fest, dass die Immobilie eingezäunt ist und dass sich der Käufer im Rahmen einer persönlichen Begehung in natura über die Grenzlinien, die Größe und die Lage der Immobilie sowie die Lage, die Größe und den Zustand der Bauobjekte vergewissert hat.

II.
Der Kaufpreis, und die Bezahlung des Kaufpreises

3. Der Verkäufer verkauft, der Käufer kauft die Immobilie mit allem natürlichen und gesetzlichen Zubehör, gekauft wird wie gesehen.

Vevő a jelen okirat aláírásával kifejezetten elismeri, hogy az Ingatlant megtekintette, annak jelenlegi jogi, műszaki és esztétikai állapotával, állagával tisztában van, így azt megtekintett és megismert állapotban veszi meg a jelen szerződésben rögzített feltételekkel.

Der Käufer erkennt durch Unterzeichnung dieser Urkunde ausdrücklich an, die Immobilie besichtigt zu haben, sich deren gegenwärtigen rechtlichen, technischen und ästhetischen Zustandes, Status bewusst zu sein, er hat die Immobilie besichtigt und kennengelernt und kauft er unter diesen Vertragsbedingungen.

Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevőt 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 26. pontjában meghatározott eljárás lefolytatása szükséges.

Die Parteien haben Kenntnis davon, dass vor dem Käufer, 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 26 des vorliegenden Vertrages festgelegten Verfahrens ist erforderlich.

4. Szerződő felek az Ingatlan vételárát összesen **5.700.000,- HUF**, azaz **Ötmillió-hétszázezer forint** összegben állapítják meg az alábbiak szerint:

4. Von den Parteien wird der Gesamtkaufpreis für die Immobilien insgesamt mit **HUF 5.700.000,-**, in Worten: **fünf Millionen siebenhunderttausend Forint** wie folgt festgelegt:

- a „kivett lakóház, udvar" alrészlet értéke: 5.350.000,- HUF, amelyből
  - föld: 400.000,- HUF és
  - felépítmény: 4.950.000,- HUF,
- az erdő alrészlet értéke: 350.000,- HUF.

- der Wert der Unterparzelle „aus der Bewirtschaftung genommenes Wohnhaus, Hof": HUF 5.350.000,-, wovon
  - Boden: HUF 400.000,- und
  - Aufbau: HUF 4.950.000,-;
- der Wert der Unterparzelle Wald: HUF 350.000,- beträgt.

Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg Eladó számára:

Der Käufer wird den Kaufpreis der Immobilie dem Verkäufer wie folgt bezahlen:

a) Vevő 570.000,- HUF, azaz Ötszázhetvenezer forint összegű foglalót a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi a Zima Ügyvédi Iroda (6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.) UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett **IBAN HU24 1091 8001 0000 0009 3153 3538** számú letéti alszámlájára (BIC: BACXHUHB).

a) Der Käufer hinterlegt bei der Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages das Angeld in Höhe von HUF 570.000,-, in Worten: fünfthundertsiebzigtausend Forint auf das Depositenunterkonto der Anwaltskanzlei Zima (Zima Ügyvédi Iroda – H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.), das unter der Nummer **IBAN HU24 1091 8001 0000 0009 3153 3538** bei der UniCredit Bank

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

b) A letétbe helyezett foglaló összegét eljáró ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés közzétételre alkalmasságát megállapító végzés eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 napon belül megfizeti Eladó részére.

c) Vevő a fennmaradó 5.130.000,- HUF, azaz Ötmillió-százharmincezer forint vételárrészt a kifüggesztési eljárás befejezését követően, amennyiben a kifüggesztési eljárás során elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, az eljáró ügyvéd értesítését követő 8 napon belül köteles ügyvédi letétbe helyezni.

d) A letétbe helyezett 5.130.000,- HUF összeget eljáró ügyvéd a 26. 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 átutalja az Eladó
vezetett
számú
bankszámlájára (BIC: OKHBHUHB).

Hungary Zrt. geführt ist (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 beauftragte Rechtsanwältin zahlt das deponierte Angeld innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt des Beschlusses der Landwirtschaftsbehörde, mit dem die Veröffentlichungsfähigkeit des vorliegenden Vertrags festgestellt wird, an den Verkäufer.

c) Der Käufer ist verpflichtet, den offenbleibenden Teil des Kaufpreises in Höhe von HUF 5.130.000,-, in Worten: fünf Millionen einhundert-dreißigtausend Forint nach dem Abschluss des Aushangverfahrens, innerhalb von 8 Tagen nach der Benachrichtigung seitens der beauftragten Rechtsanwältin zu hinterlegen, falls im Verlauf des Aushangverfahrens kein Vorkaufs-berechtigte sein Vorkaufsrecht wahrnimmt.

d) Der deponierte Betrag in Höhe von HUF 5.130.000,- wird von der beauftragten Rechtsanwältin nach Abschluss des Verfahrens laut Punkt 26 – 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

Eladó nyilatkozik, hogy a vételár jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítését elfogadja, a vételár jelen pont szerinti megfizetését saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár bankszámláján történő jóváírásáról haladéktalanul, legkésőbb azonban a jóváírástól számított három napon belül írásban (e-mail: zima@drzima.hu) értesíti eljáró ügyvédet, értesítés hiányában Eladó tudomásul veszi, hogy eljáró ügyvéd jogosult elfogadni az átutalás igazolására a Letéteményes ügyvéd bankja által kiadott igazolást arról, hogy a letéti számlát a bank a vételár összegével megterhelte.

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 Vevő a megfizetett vételárral egymással elszámolt.

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

geführt ist (BIC: OKHBHUHB), überwiesen.

Der Verkäufer erklärt, dass er die Zahlung des Kaufpreises auf das in diesem Punkt bezeichnete Bankkonto annimmt, die Zahlung des Kaufpreises gemäß diesem Punkt als Zahlung zu eigenen Händen anerkennt.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die beauftragte Rechtsanwältin über die Gutschreibung des Kaufpreises auf seinem Bankkonto unverzüglich, aber spätestens innerhalb von drei Tagen nach der Gutschreibung schriftlich (E-Mail: zima@drzima.hu) zu benachrichtigen, erfolgt keine derartige Mitteilung, so nimmt der Verkäufer zur Kenntnis, dass die beauftragte Rechtsanwältin berechtigt ist, zur Bestätigung der Überweisung die von der Bank der Verwahrers-rechtsanwältin ausgestellte Bestätigung über die Belastung des Hinterlegungskontos mit dem Betrag des Kaufpreises anzunehmen.

5. Falls ein Vorkaufsberechtigter hinsichtlich des Angebots eine Annahmeerklärung abgibt, ist der Vorzugsberechtigte, 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 Dokumenten-erstellung/Verwahrerin nachgewiesen wird, dass der Verkäufer und der 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

szóló értesítés eljáró ügyvédhez történő visszaérkezését követő 8 napon belül a 4. b) pontban megjelölt összeget visszafizeti Vevő részére, Eladó pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a 4. a) pontban megjelölt összeget ugyanezen határidőn belül visszafizeti Vevő részére.

genehmigt, dass sie dann innerhalb von 8 Tagen, gerechnet ab erfolgendem Eingang der davon handelnden Benachrichtigung, den unter Punkt 4 b) angegebenen Betrag an den Käufer zurückzahlt, bzw. übernimmt der Verkäufer die Pflicht, dass er den unter Punkt 4 a) angegebenen Betrag an den Käufer in derselben Frist zurückzahlt.

III.
A tulajdonjog átszállása

III.
Der Übergang des Eigentumsrechtes

7. Eladó az Ingatlan feletti tulajdonjogát a teljes vételár – részben ügyvédi letétbe helyezéssel történő – megfizetéséig fenntartja.

   Eladó külön – ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a földhivatal az Ingatlan vonatkozásában saját, 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (Bejegyzési engedély).

7. Der Verkäufer erhält sein Eigentumsrecht an der Immobilie, bis zur Bezahlung des vollen Kaufpreises – teilweise durch Hinterlegung bei der Rechtsanwältin –, 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 Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers im Verhältnis von 1/1 unter dem Rechtstitel Kauf im Grundbuch einträgt (Eintragungsgenehmigung).

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 Vevő a teljes vételárat a 4. pontban foglaltak szerint – részben ügyvédi letét útján – megfizette Eladó számára.

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 der Käufer den vollen Kaufpreis – teilweise durch Hinterlegung bei der Rechtsanwältin – für den Verkäufer bezahlt hat, wie unter Punkt 4 dargelegt wurde.

9. Ezen feltétel hiányában letéteményes ügyvéd legkésőbb a jelen szerződés 26. pontjában rögzített eljárásról szóló értesítés eljáró ügyvédhez történő megérkezését követő 60 napon belül köteles a nyilatkozat összes eredeti példányát Eladónak kiadni.

10. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a földhivatal az Ingatlan vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

IV.
Birtokbaadás-vétel

11. Amennyiben Vevő a teljes vételárat – részben ügyvédi letét útján – megfizette, Eladó legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 napon belül előre egyeztetett időpontban köteles – Vevő által a jelen szerződés aláírása előtt megtekintett állapotban – az Ingatlant annak tartozékaival és kulcsaival együtt a Vevő birtokába bocsátani.

12. Eladó a birtokbaadás időpontjáig felmerült, Ingatlanra vonatkozó köztartozásokat, közüzemi díjakat és egyéb költségeket köteles kiegyenlíteni.

13. A birtokbaadástól kezdődően az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő terhek, költségek, kárveszély viselése, egyéb kötelezettségek Vevőt terhelik, ettől az időponttól Vevő jogosult az Ingatlant használni, hasznosítani, hasznait szedni.

9. In Ermangelung dieser Bedingung ist die beauftragte Anwältin spätestens innerhalb von 60 Tagen, gerechnet ab erfolgendem Eingang der Benachrichtigung, die von dem in Punkt 26 des vorliegenden Vertrages festgehaltenen Verfahren handelt, dazu verpflichtet, sämtliche Originalexemplare der Erklärung an den Verkäufer auszugeben.

10. Durch die Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erteilt der Käufer seine bedingungslose und unwiderrufliche Zustimmung dazu und beantragt, dass das Grundbuchamt in Bezug auf die Immobilie das 1/1 Eigentumsrecht des Verkäufers aus dem Grundbuch löscht und das Eigentumsrecht zugunsten des Käufers im Verhältnis von 1/1 unter dem Rechtstitel Kauf, im Grundbuch einträgt.

IV.
Übergabe-Übernahme

11. Wenn der Käufer den vollen Kaufpreis – teilweise durch Hinterlegung bei der Rechtsanwältin – bezahlt hat, verpflichtet ist der Verkäufer, die Immobilie, mit Zubehör und Schlüsseln spätestens innerhalb von 3 Tagen nach dem Eingang der Genehmigung des landwirtschaftlichen Verwaltungsorgans, zu einem vorher vereinbarten Zeitpunkt in dem Zustand, in dem der Käufer sie vor Unterzeichnung dieses Vertrags besichtigt hat, in Besitz des Käufers zu geben.

12. Der Verkäufer ist verpflichtet, die öffentlichen Schulden, Schulden bei den Stadtwerken und sonstige Kosten, die bis zur Besitzübertragung im Zusammenhang mit der Immobilie entstanden sind, zu begleichen.

13. Nach der Besitzübertragung hat der Käufer die Lasten, Kosten, Gefahr der Immobilie zu tragen, sonstigen Pflichten nachzukommen, von diesem Zeitpunkt an ist er berechtigt, die Immobilie zu nutzen, verwerten, die Nutzungen der Immobilie zu ziehen.

14. Eladó köteles a birtokbaadásig az Ingatlan jelenlegi állagát megőrizni.

V.
Szavatosság

15. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan – a 2. pontban meghatározottakon kívül – per-, teher- és igénymentes, azt 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 Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga, amely Vevő zavartalan birtoklását, használatát vagy tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

17. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.
Eladó kijelenti továbbá, hogy e szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen terhet nem alapított.
Egyúttal Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részét, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni.

18. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra semmilyen gazdálkodó vagy egyéb szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve, nem áll bírói

14. Der Verkäufer ist verpflichtet, bis zur Besitzübergabe den bestehenden Zustand der Immobilie zu unterhalten.

V.
Die Haftung

15. Der Verkäufer gewährleistet, dass die Immobilie – außer dem Inhalt von Punkt 2 – prozess-, lasten- und anspruchsfrei, frei von Steuerschulden bzw. steuerähnlichen öffentlichen Schulden ist. 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 Immobilie zugunsten Dritter bestehen, die den ungestörten Besitz, die Nutzung oder den Eigentumserwerb des Käufers 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 des Käufers führen würden.

17. Der Verkäufer erklärt, dass er vor diesem Vertragsabschluss weder einen Vertrag noch einen Vorvertrag über die Immobilie mit anderen Personen abgeschlossen hat.
Der Verkäufer erklärt ferner, die Immobilie vor diesem Vertragsabschluss in keiner Weise belastet zu haben.

Gleichzeitig erklärt der Verkäufer, dass die Immobilie nicht zum ehelichen oder sonstigen Gemeinschaftseigentum gehört und dass er berechtigt ist, über die Immobilie selbständig und ausschließlich zu verfügen.

18. Der Verkäufer erklärt ferner, dass die Immobilie nicht als Sitz, Standort, Niederlassung von Wirtschafts- oder sonstigen Organisationen eingetragen

zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

19. Eladó szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. § (1) bekezdésben meghatározott 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 Ingatlanra vonatkozna.

20. Vevő az Ingatlant a megtekintett és részletesen megismert állapotban vásárolja meg.
Felek rögzítik, hogy a lakóépület lakhatásra jelenleg alkalmatlan, nagy mértékben felújításra szorul.

A villany kikapcsolásra került, az áramellátás jelenleg nem biztosított.

Felek megállapodnak abban, hogy a villany visszakötését a 2026.09.14-én kelt, Antóni Elektro Kft. által adott ajánlat alapján megrendelik, amelynek 1.063.810,- Ft költsége a vételárból kerül kifizetésre.

Vezetékes víz és gáz nincs bekötve, csatornahálózat nincs kiépítve.
Az Ingatlanban fürdőszoba és WC nem található.
Az Ingatlanon található épületekbe többször betörtek, az Ingatlant és a benne lévő ingóságokat megrongálták.

Eladó kijelenti, hogy nem hallgatott el semmi olyan tényt, amely az Ingatlan állapotával kapcsolatos és az adásvételt befolyásolná.

wurde, nicht gerichtlich oder amtlich beschlagnahmt wurde, als Apport keinerlei Geschäften oder Unternehmen bereitgestellt wurde, keinerlei Geschäfte oder Unternehmen deckt.

19. Der Verkäufer gewährleistet, dass dieses Rechtsgeschäft nicht als Vertrag zum Deckungsentzug gemäß § 6:120 Absatz (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 kaufgegenständliche Immobilie beziehen würden.

20. Der Käufer kauft die Immobilie in dem besichtigten und detailliert kennen gelernten Zustand.
Die Partner halten fest, dass das Wohngebäude derzeit nicht für Wohnzwecke geeignet ist, stark renovierungsbedürftig ist.
Der Strom wurde abgeschaltet, die Stromversorgung ist derzeit nicht gewährleistet.
Die Parteien vereinbaren, dass die Wiederanschaltung des Stroms auf der Grundlage des Angebots der Antóni Elektro Kft. vom 14.09.2026 in Auftrag gegeben wird, dessen Kosten in Höhe von 1.063.810,- Ft aus dem Kaufpreis beglichen werden.

Stadtwasser und Gas sind nicht angeschlossen, es gibt kein Abwassernetz.
In der Immobilie befinden sich kein Badezimmer und kein WC.
In die auf der Immobilie befindlichen Gebäude wurde mehrfach eingebrochen, wobei die Immobilie und die darin befindlichen beweglichen Gegenstände beschädigt wurden.

Der Verkäufer erklärt, dass er keine, den Kauf beeinflussenden Tatsachen im Zusammenhang mit dem Zustand der Immobilie verschwiegen hat.

VI.
Szerződés meghiúsulása

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

Eladó elállása esetén a szerződést Vevő hibájából meghiúsultnak kell tekinteni, Vevő elveszíti a foglaló összegét és köteles viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, Eladó pedig jogosult a szerződésszegésből eredő kára megtérítése iránti igényét érvényesíteni Vevővel szemben.

22. Vevő jogosult jelen szerződéstől – választása szerint – egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni, amennyiben az Eladó

- az Ingatlannal 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.

Vevő elállása esetén Eladó köteles a foglaló kétszeresét megfizetni Vevő részére az elállás kézhezvételétől számított 8 napon belül, és köteles viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, valamint a Vevő jogosult a szerződésszegésből eredő kára megtérítése iránti igényét érvényesíteni Eladóval szemben.

VI.
Vereitelung des Vertrags

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

Im Falle des Rücktritts des Verkäufers ist der Vertrag so zu betrachten, dass der Käufer schuld am Scheitern ist, der Käufer verliert den Betrag des Angeldes und der Käufer ist verpflichtet, die nachteiligen Rechtsfolgen aus Vertragsverletzung zu tragen bzw. der Verkäufer ist berechtigt, gegen den Käufer seinen Anspruch auf Ersatz seiner sich aus Vertragsverletzung ergebenden Schäden geltend zu machen.

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

- die Immobilie 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 des Käufers ist der Verkäufer verpflichtet, binnen 8 Tagen ab Erhalt des Rücktritts vom Käufer das Zweifache des Angeldes zu zahlen und die nachteiligen Rechtsfolgen von der Vertragsverletzung zu tragen, der Käufer ist des Weiteren berechtigt, gegenüber dem Verkäufer seinen Anspruch auf Ersatz seines mit einer Vertragsverletzung verursachten Schadens geltend zu machen.

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. A 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletben meghatározott esetekben azonban a tulajdonosok kötelesek 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. Eljáró ügyvéd felhívja felek figyelmét, hogy az „összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet" 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.13.2. pont f) alponja szerint a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén felülvizsgálat végzendő tulajdonosváltáskor.

25. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes német állampolgár, szerzési képessége a jelenleg hatályos jogszabályok figyelembevétele mellett, a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére is figyelemmel sem korlátozás, sem kizárás alá nem esik.

26. 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

VII.
Diverse Bestimmungen

23. Die beauftragte Rechtsanwältin informiert die Parteien über die Rechtsvorschriften über den Energieausweis, ferner darüber, dass der Energieausweis dem beim Grundbuchamt einzureichenden Antrag nicht zwingend beizufügen ist. In den Fällen gemäß der Regierungsverordnung Nr. 176/2008. (VI.30.) sind aber die Eigentümer verpflichtet, den Ausweis anfertigen zu lassen und diesen dem Käufer zu übergeben, die ID-Nummer des Energieausweises muss ferner im Kaufvertrag angegeben werden. Die Parteien erklären, die Auskunft der beauftragten Rechtsanwältin zur Kenntnis genommen und verstanden zu haben.

24. Die beauftragte Rechtsanwältin macht die Parteien darauf aufmerksam, dass nach Ziffer 1.13.2. Buchstabe f) des Anhangs 1 zur Verordnung des Ministers für nationale Wirtschaft Nr. 40/2017. (XII. 4.) NGM über Verbindungs- und Benutzervorrichtungen sowie elektrische Anlagen und Schutzsysteme in potenziell explosionsgefährdeten Bereichen („Elektrotechnische Sicherheitsvorschriften") sind die elektrischen Anlagen von Wohnungen in Wohngebäuden bei Eigentümerwechsel zu überprüfen.

25. Der Käufer erklärt, dass er handlungsfähiger deutscher Staatsbürger ist, in seiner Erwerbsfähigkeit fällt er, auch unter Berücksichtigung von § 10, Absatz (2) des Bodenverkehrsgesetzes, nicht unter Beschränkung und auch nicht unter Ausschluss.

26. 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

átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) rögzített eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő közötti szerződést jóváhagyja.

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 dem Käufer genehmigt.

27. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra nem jogosult.

27. Der Käufer erklärt, dass er zum Vorkauf nicht berechtigt ist.

28. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a most megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

28. Der Käufer erklärt, dass die Fläche des in seinem Besitz stehenden Feldes samt der Fläche des jetzt zu erwerben beabsichtigten Feldes insgesamt 1 Hektar nicht überschreitet.

29. Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

29. Der Käufer verpflichtet sich, dass die Bodennutzung niemandem anderen zu überlassen, diesen selbst zu nutzen und dabei ihrer Bodennutzungspflicht nachzukommen, des Weiteren verpflichtet er sich, die Böden 5 Jahre lang, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Bodenerwerbs, nicht für einen anderen Zweck zu nutzen.

30. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

30. Der Käufer erklärt, dass er keine rechtskräftig festgestellten und ausstehenden Gebühren oder sonstige Schulden aus der Erbringung von Gegenleistungen im Zusammenhang mit jeglichen früheren Bodennutzungen hat (Bodennutzungsgebührenschulden).

31. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozása megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

31. Der Käufer erklärt, dass ihm gegenüber innerhalb von 5 Jahren vor dem Erwerb, nicht festgestellt wurde, dass er ein Rechtsgeschäft durch das Umgehen seiner Erwerbseinschränkung abgeschlossen hat.

32. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

32. Der Käufer erklärt, dass er über kein Teileigentum verfügt.

33. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre a jelen

33. Wenn sich die den Gegenstand des Vertrags zur Übertragung des Eigentumsrechts bildenden Böden in der Nutzung eines Dritten befinden, verpflichtet sich der Käufer, dass
a) sie die Dauer des bestehenden Bodennutzungsverhältnisses nicht verlängert und
b) sie für die Zeit nach der Auflösung des

szerződés 29. pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.

bestehenden Bodennutzungsverhältnisses die in Punkt 29 des vorliegenden Vertrages festgehaltenen Pflichten übernimmt.

34. Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

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. 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 – Vevőt terhelik.

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

35. 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 des Käufers.

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

36. Vevő nyilatkozik, hogy megértette eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a tulajdonszerzés illetékfizetési kötelezettséget von maga után. Vevő tudomásul veszi, hogy az illetékügyi hatóság (NAV) a visszterhes vagyonátruházási illetéket a forgalmi érték alapján állapítja meg, amelynek mértéke 4 %.

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

37. Felek a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel kapcsolatban rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszköz alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

37. 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.

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

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

39. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi. LIII. törvény (a továbbiakban „Pmt.") 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.

39. 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 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.

40. 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

40. 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

ügyfélellenőrzést 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.

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 einschlägigen Rechtsvorschriften zuzustimmen.

41. 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 képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon.

41. 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.

42. 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.

42. 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.

43. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

44. 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.

45. Felek meghatalmazzák a Zima Ügyvédi Irodát (H-6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1., Cégkapu: #11576091, ügyintéző ügyvéd: Dr. Zima Anikó, KASZ: 36071697), hogy a jelen szerződéssel 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 vagyonátruházási illeték megállapítása

43. Für die in diesem Kaufvertrag nicht geregelten Fragen sind die einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches anzuwenden.

44. 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.

45. 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) 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

érdekében szükséges bejelentést az adóhatóság (NAV) felé – akár papír alapon, akár elektronikus formában – megtegye.

Alulírott Dr. Zima Anikó ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

46. 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.

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

Kecskemét, 2026. október 2.

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.

46. 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.

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

Kecskemét, 2. Oktober 2026

Ujvári Sándor
eladó/Verkäufer

Florian Seiferth
vevő / Käufer

Ellenjegyzem:
Kecskemét, 2026. október 2. napján:

Gegengezeichnet von:
in Kecskemét, am 2. Oktober 2026

ZIMA ÜGYVÉDI IRODA
6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.
DR. ZIMA ANIKÓ
ügyvéd
Tel.: 76/508-765 · Fax: 76/418-210
Adószám: 11576091-2-03

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