

# Vertragsmuster

**NOTAR** (Name des Notars / Ort)

---

**Urkundenrolle Nr. 4321 / 4321**

Verhandelt in *Musterstadt* am *39. August 1000*

Vor mir

Notar (Vor- und Nachname)

ist/sind heute, im Notarbüro in 11111 Musterstadt, Musterstraße 0  
anwesend:

- 1.) Namen, Wohnort, Straße der Verkäufer
- 2.) Namen, Wohnort, Straße der Käufer

Die Beteiligten weisen sich aus durch Ihre Personalausweise bzw. Reisepässe.

Die Anwesenden erklären zur Beurkundung folgenden

**Kaufvertrag**

# Vertragsmuster

## I. Feststellungen:

Nach den Ermittlungen des Notars sind die Verkäufer als Eigentümer des folgenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen:

Gemarkung Musterstadt

Grundbuch von Musterstadt Blatt 12345 BV Nr. 0

Flst. Nr. 123 Musterstraße 0 Gebäude- und Freifläche 0 a 0 m<sup>2</sup>,

- nachstehend alles kurz "Kaufgegenstand" genannt –

### Belastungen

Abteilung II: *(hier stehen eventuell vorhanden Einträge, wie Lasten, Grunddienstbarkeiten, Auflassungsvormerkung)*

Abteilung III: *(hier stehen eventuell vorhanden Einträge, wie Grundpfandrechte, Hypotheken)*

## II. Kaufvertrag

Der Verkäufer / die Verkäufer (Vor- und Nachnamen)

"der Verkäufer"

# Vertragsmuster

verkaufen an

den Käufer / die Käufer (Vor- und Nachnamen)

"der Käufer"

die in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichnetes Grundstück.

Mitverkauft ist das gesetzliche Zubehör, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht. Die Beteiligten sind sich über dessen Umfang einig und verzichten auf Einzelverzeichnis.

*(Hier können weitere Vereinbarungen stehen z. B.: Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten ist. die Einbauküche im Wert von Euro X)*

Für den Kauf gelten folgende

## Bestimmungen

### **§ 1 Kaufpreis**

(1) Der Kaufpreis beträgt insgesamt

**€ 000.000,00**

**- in Worten: NullhunderttausendEuro-.**

(2) Der Kaufpreis ist zahlbar bis spätestens *Tag/Monat/Jahr* und ist bis dahin nicht zu verzinsen. Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit ist die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch. Der Vormerkung

dürfen nur die im heutigen Kaufvertrag festgestellten Belastungen und die zugunsten des Käufers zu bestellenden Grundpfandrechte vorgehen

Der Kaufpreis ist mit schuldbefreiender Wirkung zu zahlen an die Muster-Bank als Treuhänderin auf ein von dieser noch zu benennendes Treuhandkonto. Die Treuhänderin wird von den Vertragsschließenden angewiesen, über eingegangene Kaufpreisbeträge nur zu verfügen gegen Erteilung der grundbuchverwendungsfähigen Löschungsunterlagen für die Grundschuld in Abteilung III und deren auflagenfreie Aushändigung an den beurkundenden Notar.

Die Bevollmächtigten sind ermächtigt die Auflassung zu erklären, wenn der Verkäufer oder der Treuhänder schriftlich bestätigt oder der Käufer nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis -ohne etwaige Zinsen oder Verzugsschäden- vollständig gezahlt ist.

- (3) Für den Fall des Verzugs gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

## **§ 2 Kaufpreisfinanzierung**

Soweit der Käufer zur Kaufpreisfinanzierung Darlehen aufnimmt, können die als Sicherheit erforderlichen Grundpfandrechte nebst sofortiger Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO am Kaufobjekt auch vor Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch eingetragen werden. Dabei muss durch Zweckbestimmung gewährleistet sein, dass die Fremdmittel nur zur Kaufpreisfinanzierung verwendet werden können und vom Verkäufer keine persönliche Schuldübernahme notwendig ist. Zwangsvollstreckungsmaßnahmen aus dem Grundpfandrecht in den Kaufgegenstand vor Eigentumsübergang auf den Käufer sind ausgeschlossen.

Der Käufer tritt seine Auszahlungsansprüche gegen die Grundpfandgläubiger bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab. Der Notar ist ermächtigt, die Abtretung unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift dieses Vertrages den Gläubigern anzuzeigen. Diese Bestimmungen gelten sinngemäß für bestehende Grundpfandrechte, sofern sie vom Käufer zur Neuvaluierung übernommen werden.

### § 3 Besitzübergabe

- (1) Die Übergabe erfolgt am Tage der vollständigen Kaufpreiszahlung.
- (2) Von der Besitzübergabe an gehen Nutzen, Lasten und Gefahr, Steuern und öffentlicher Abgaben auf den Käufer über.

### § 4 Haftung für Rechts- und Sachmängel

- (1) Für die Rechtsmängelhaftung gilt das Gesetz, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Der Verkäufer versichert, dass ihm Belastungen außerhalb des Grundbuchs nicht bekannt sind.
- (2) Der Kaufgegenstand wird in dem Umfang und Zustand übertragen, in dem er sich heute befindet; ohne Beschaffenheitsvereinbarung und ohne Garantie. Eine Haftung für Sachmängel und Schadensersatzansprüche wird ausgeschlossen. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind.
- (3) Der Notar hat den Grundbuchstand durch seine Mitarbeiter erheben lassen. Die in Abt. II/III eingetragene Belastungen ist/sind zu löschen; sofern sie nicht im Finanzierungsinteresse des Käfers bestehen bleiben. Alle Beteiligten stimmen der Löschung im Grundbuch zu, der Verkäufer **beantragt** diese.

# Vertragsmuster

## § 5 Kosten und Steuern

Die Vertrags- und Vollzugskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer, die Löschungskosten § 4 Abs. (3) der Verkäufer.

## § 6 Genehmigungen, Vorkaufsrechte

Behördliche Vorkaufsrechte sind nicht erforderlich.

Auf gesetzliche Vorkaufsrechte hat der Notar hingewiesen. Er wird ermächtigt, eine Erklärung der Vorkaufsberechtigten einzuholen und entgegenzunehmen.

## § 7 Anliegerleistungen

Sämtliche Erschließungskosten und Anliegerleistungen nach Gesetz und Satzung, für den derzeitigen Erschließungszustand und für solche Maßnahmen, die bis zum Tag der Besitzübergabe noch durchgeführt werden, trägt der Verkäufer.

Solche für künftige Erschließungsmaßnahmen trägt der Käufer. Der Verkäufer versichert, dass alle bisherigen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt sind.

## § 8 Aufassungsvormerkung, Aufassungszeitpunkt

Wir bewilligen und der Käufer **beantragt** die Eintragung je einer Aufassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten der Vertragsgegenstände und zu Gunsten des Käufers.

Die Aufassung erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

# Vertragsmuster

## § 10 Vollzugs- und Finanzierungsvollmacht

Die beteiligten bevollmächtigen die Notarsangestellten

*(Namen der bevollmächtigten )*

- je einzeln - Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen beliebigen Inhalts in Bezug auf das Vertragsobjekt und dieses belastende Rechte vorzunehmen und entgegenzunehmen.

Sie Bevollmächtigten sind ermächtigt, Belastungen des Kaufgegenstands mit Grundpfandrechten aller Art, auch in vollstreckbarer Form nach § 800 ZPO vorzunehmen. Sie sind berechtigt, namens jedes Käufers persönliche Schuldanerkenntnisse und Haftungsübernahmen, einschließlich persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfungen, zu erklären. Über deren Bedeutung und Wirkung hat der Notar belehrt; auch über den sonstigen Inhalt von Grundpfandrechtsbestellungen.

Die Vollmacht ist von der Wirksamkeit dieses Vertrags unabhängig, nach außen unbeschränkt erteilt und übertragbar. Sie erlischt nicht mit dem Tode der Vollmachtgeber. Die bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit; sie dürfen Untervollmacht erteilen. Von der vorstehende Vollmacht darf nur zu Urkunden des amtierenden Notars oder seines Vertreters Gebrauch gemacht werden.

Die Bevollmächtigten sind zum Handeln nicht verpflichtet, sie übernehmen keinen Auftrag. Die Vollmacht erlischt drei Monate nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer.

# Vertragsmuster

## § 11 Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar unter anderem auch hingewiesen auf

- die Gefahr bei Vorleistungen eines Vertragsteils,
- das Erfordernis der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Eigentumsübergang,
- die gesamtschuldnerische Kosten- und Steuerhaftung,
- die Unwirksamkeit nicht beurkundeter Nebenabreden,
- objektbezogene Versicherungen und die §§ 69 ff. VVG,
- die Eigentümerhaftung für Altlasten (Bodenverunreinigungen),
- dass der Notar die Steuerfolgen des Vertrages nicht prüft und den Rat eines Steuerfachmannes empfiehlt.

## § 12 Sonstiges

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so werden davon die übrigen Bestimmungen nicht berührt.

In Zugewinnsgemeinschaft lebende Vertragsbeteiligte versichern, dass sie sich in dieser Urkunde nicht zu einer Verfügung über Ihr Vermögen im Ganzen oder im Wesentlichen verpflichten.

# Vertragsmuster

## § 13 Maklerprovision

Die Vertragsparteien anerkennen, durch Abschluss dieses Vertrages der Firma Bornhauser Immobilien provisionspflichtig geworden zu sein. Die Provision ist sofort zur Zahlung fällig.

## § 14 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten:

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| • Grundbuchamt                      | 1 Ausfertigung            |
| • Verkäufer                         | x beglaubigte Abschriften |
| • Käufer                            | x beglaubigte Abschriften |
| • Finanzamt                         | 1 beglaubigte Abschrift   |
| • Stadt                             | 1 beglaubigte Abschrift   |
| • Treuhänder                        | 1 beglaubigte Abschrift   |
| • Makler                            | 1 beglaubigte Abschrift   |
| • Finanzierungsinstitut des Käufers | x beglaubigte Abschriften |

In Gegenwart des Notars vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und eigenhändig unterschrieben: