

Vertragsmuster

NOTAR (Name des Notars / Ort)

Urkundenrolle Nr. 4321 / 1234

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 wiesen sich aus durch Ihre Personalausweise bzw. Reisepässe.

Sie erklären zur Beurkundung folgenden

Kaufvertrag

Vertragsmuster

I. Feststellungen:

Im Grundbuch sind die Verkäufer als Eigentümer des folgenden Grundstücks eingetragen:

Gemarkung Musterstadt
Grundbuch von Musterstadt Blatt 12345 BV Nr. 0

Flst. Nr. 123 Musterstraße 0 Gebäude- und Freifläche 0 a 0 m²,

- 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"

- 3 -

Vertragsmuster

verkaufen an

den Käufer / die Käufer (Vor- und Nachnamen)

"der Käufer"

das in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichnete 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, Rasenmäher, Heizöl oder Markise etc. im Gesamtwert von Euro X)

Für den Kauf gelten folgende

Bestimmungen

§ 1 Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt

€ 000.000,00

- in Worten: NullhunderttausendEuro-.

(2) Der Kaufpreis ist fällig bis spätestens *Tag/Monat/Jahr* und ist bis dahin nicht zu verzinsen. Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit ist

- a) die Vorlage der auflagenfreien, grundbuchverwendungsfähigen Löschungsunterlagen für die Grundsuld in Abt. III beim beurkundenden Notar sowie Mitteilung des Notars hierüber an die Vertragsbeteiligten,
- b) die Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch, welcher nur die im heutigen Kaufvertrag festgestellten

Belastungen und die zugunsten des Käufers zu bestellenden
Finanzierungsgrundpfandrechte vorgehen dürfen,

- c) die Räumung des Vertragsgegenstands durch den Verkäufer, wovon sich der Käufer selbst zu überzeugen hat.

Der Kaufpreis ist mitschuldbefreiender Wirkung zu entrichten auf das Konto des Verkäufers Nr. *** bei der XY-Bank/Sparkasse, BLZ ***.

Der Notar wird bereits heute beauftragt, die Auflassung zu beurkunden sowie die Eigentumsumschreibung zu veranlassen, wenn der Verkäufer 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 am Kaufobjekt auch vor Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch eingetragen werden. Dabei muss durch eine 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. Zur Grundpfandrechtsbestellung beliebigen Inhalts und Rangs bevollmächtigt der Verkäufer jeden Käufer und mehrere Käufer bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig unter Befreiung von § 181 BGB und unabhängig von der Wirksamkeit dieses Vertrages und unbeschränkt gegenüber dem Grundbuchamt; diese Vollmacht kann nur beim amtierenden Notar oder seinem Vertreter im Amt verwendet werden. Der Käufer tritt seine Auszahlungsansprüche gegen die Grundpfandgläubiger bis zur Höhe des Kaufpreises unwiderruflich an den Verkäufer ab. Der Notar ist ermächtigt, die Abtretung unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift dieses Vertrages den Gläubigern anzuzeigen. Abtretung unter Übersendung einer beglaubigten Abschrift dieses Vertrages den Gläubigern anzuzeigen. 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. Maßgebend ist der Eingang des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers.
- (2) Von der Besitzübergabe an gehen Nutzen, Lasten und Gefahr, Steuern und öffentliche Abgaben auf den Käufer über.
- (3) Der Vertragsgegenstand wird derzeit vom Verkäufer selbst bewohnt. Dieser garantiert die vollständige Räumung bis spätestens *Tag/Monat/Jahr*.

(Der Kaufgegenstand ist weder vermietet noch verpachtet und steht derzeit leer.)

§ 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 und er keine im Grundbuch einzutragenden Lasten beantragt hat.
- (2) Der Kaufgegenstand wird in dem Umfang und Zustand übertragen, in dem er sich heute befindet; ohne Beschaffenheitsvereinbarung und ohne Garantie. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Eine Haftung für Sachmängel oder auf Schadensersatz wird ausgeschlossen, es sei denn, die Haftung beruht auf vorsätzlich schädigendem Verhalten des Verkäufers. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind.

Achtung: Ein Verzicht auf die Vorlage des Energieausweises dürfte zukünftig ausgeschlossen sein. Wird ein Energieausweis ausgehändigt, wäre folgende Formulierung im Vertrag für den Verkäufer sinnvoll bzw. mit dem Notar zu besprechen:

Der Verkäufer stellt klar, dass er den Energieausweis nur in Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung gemäß Paragraph 16 EnEV von einem Ingenieur-Büro/Architekten/Energieberater hat erstellen lassen und den Ausweis an den Käufer übergeben hat. Für die Richtigkeit des Energieausweises hat der Verkäufer nicht einzustehen und die Übergabe erfolgt ausschließlich in Erfüllung der Verpflichtung nach Paragraph 16 EnEV.

- (3) Der Grundbuchbestand wurde durch Einsicht in das EGB erhoben. Die Beteiligten verzichten auf weitere Ermittlungen.

Die in Abt. II/III eingetragene Belastung/en 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.

§ 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.

Vertragsmuster

§ 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

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer **beantragt** die Eintragung einer Aufassungsvormerkung im Grundbuch zu Lasten des Vertragsgegenstands und zu Gunsten des Käufers - mit dem vorstehend angegebenen Beteiligungsverhältnis -. Die Abtretung des Übereignungsanspruchs wird ausgeschlossen.

Die Aufassung erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

§ 9 Vollzugs- und Finanzierungsvollmacht

Die Vertragsschließenden bevollmächtigen die Notarangestellten

(Namen der bevollmächtigten)

- je einzeln - Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte oder Verfahrenshandlungen beliebigen Inhalts in Bezug auf das Vertragsobjekt und dieses belastende Rechte vorzunehmen und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, Belastungen des Kaufgegenstands mit Grundpfandrechten aller Art vorzunehmen.

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 vorstehenden 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. Außerdem wird der Notar von den Vertragsbeteiligten ermächtigt, Erklärungen und Handlungen jeglicher Art für diesen Vertrag und für die von den Bevollmächtigten errichteten Vollzugsurkunden abzugeben und entgegenzunehmen.

§ 10 Hinweise

Die Beteiligten wurden vom Notar unter anderem auch hingewiesen auf

- die Gefahr bei Vorleistungen eines Vertragsteils,
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts,
- die gesamtschuldnerische Kosten- und Steuerhaftung,
- die Unwirksamkeit nicht beurkundeter Nebenabreden,
- objektbezogene Versicherungen und die Bestimmungen des VVG (*Versicherungsvertragsgesetz*),
- die Eigentümerhaftung für Altlasten (Bodenverunreinigungen),
- dass der Notar die Steuerfolgen des Vertrages nicht prüft und den Rat eines Steuerfachmannes empfiehlt.

§ 11 Sonstiges

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch der übrige Vertragsinhalt nicht berührt.

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

§ 12 Maklerprovision

Die Vertragsparteien anerkennen, durch Abschluss dieses Vertrages der Firma Bornhauser Immobilien provisionspflichtig geworden zu sein.

Die Provision ist sofort zur Zahlung fällig.

§ 13 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: