

- 1 -

Vertragsmuster

NOTAR (Name des Notars / Ort)

Urkundenrolle Nr. 1234 / 4321

Verhandelt in *Musterstadt* am *93. Juli 0999*

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 der folgenden Wohnungs- und Teileigentumsrechte im Grundbuch eingetragen:

Gemarkung Musterstadt

Grundbuch von Musterstadt Blatt 12345 BV Nr. 0

0 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

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

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit

Nr. 0

bezeichneten Wohneinheit (z. B. Wohnung im Erdgeschoss sowie ein Abstellraum im Kellergeschoss)

- 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)

Vertragsmuster

II. Kaufvertrag

Der Verkäufer / die Verkäufer (Vor- und Nachnamen)

"der Verkäufer"

verkaufen an

den Käufer / die Käufer (Vor- und Nachnamen)

"der Käufer"

die in Abschnitt I dieser Urkunde bezeichneten Wohnungs- und Teileigentumsrechte.

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, Markise etc. im Gesamtwert 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 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 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 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 Wohnungseigentum

- (1) Mit der Besitzübergabe tritt der Käufer in die Rechte und Pflichten aus der Wohnungseigentümergeinschaft ein, so, wie sich diese aus der Teilungserklärung nebst evtl. Nachträgen, Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung, der Hausordnung, dem Verwaltervertrag sowie nach dem Gesetz ergeben.

- Vertragsmuster**
- (2) Zum heutigen Vertrag ist die Zustimmung des Verwalters (*nicht erforderlich / erforderlich*). Der Notar wird ermächtigt, diese Zustimmung durch Übersendung einer Kaufvertragsabschrift einzuholen und entgegenzunehmen.
- (3) Eine Instandhaltungsrücklage ist vorhanden.
- Die laufenden Lasten des Mit- und Sondereigentums, z.B. Verwaltergebühren, Rücklagen, etc. übernimmt der Käufer ab Übergabe. Rückerstattungen und Nachzahlungen werden zeitanteilig verrechnet. Der Verkäufer trägt eine evtl. Ablesegebühr und versichert, dass keine Wohngeldrückstände bestehen.
- (4) Sonderzahlungen zur Finanzierung von Gemeinschaftsaufgaben, aufgrund Eigentümerbeschlüsse bis zur Besitzübergabe trägt unabhängig von der Fälligkeit der Verkäufer. Die gesetzliche Haftung hat der Notar erläutert.
- (5) Dem Käufer stehen ab Besitzübergabe sämtliche Rechte gegenüber den anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter zu, einschließlich Stimmrecht; entsprechende Vollmacht wird hiermit erteilt. Der Verkäufer überträgt sein Stimmrecht insoweit auf den Käufer sofort, soweit es Beschlüsse für Maßnahmen nach Besitzübergabe betrifft

§ 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.

§ 8 Genehmigungen

Vertragsmuster

Der Vertrag bedarf keiner behördlichen Genehmigung.

§ 9 Auflassungsvormerkung, Auflassungszeitpunkt

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

Die Auflassung erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

§ 10 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.

§ 11 Sonstiges

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

§ 12 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,
- dass der Notar die Steuerfolgen des Vertrages nicht prüft und den Rat eines Steuerfachmannes empfiehlt.

§ 13 Maklerprovision

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

Vertragsmuster

§ 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: