



Immobilienkaufvertrag

[MUSTER, KEINE RECHTSGÜLTIGKEIT ODER RECHTSBERATUNG]

Verhandelt

Zu [ORT] am [DATUM]

Vor dem unterzeichnenden Notar

[VORNAME, NACHNAME]

Mit dem Amtssitz in [ORT]

erschien heute:

Vor- und Nachname:

Geburtsdatum:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort:

- nachstehend genannt „**Verkäufer**“

Vor- und Nachname:

Straße, Hausnummer:

PLZ, Ort

- nachstehend genannt „**Käufer**“

Die Erschienenen wiesen sich aus durch gültigen Bundespersonalausweis. Die Frage nach der Vorbefassung i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Der Notar erläuterte den Vertragsschließenden die Bestimmung des § 17 Abs. 2a BeurkG (**Verbraucherverträge**), wonach dem Verbraucher grundsätzlich der beabsichtigte Vertragstext 2 Wochen vor Beurkundung vorliegen soll. Der Käufer erklärt, dass er den Vertragsentwurf vor mehr als 2 Wochen und somit fristgerecht erhalten habe.

Hinweis: Alle Vertragspartner müssen sich mit einem Personalausweis identifizieren und bestätigen, dass der Vertragsentwurf mit einer 14-tägigen Frist vor der Beurkundung erhalten wurde.

§ 1 Vorbemerkung

1.

Der Notar hat das Grundbuch am [DATUM] durch elektronischen Abruf einsehen lassen. Aufgrund heute erfolgten elektronischen Abrufes der Antragsliste und des Aktualitätsnachweises überzeugte sich der Notar davon, dass seit dem Tage des Abrufes des Grundbuchauszuges vom [DATUM] keine Veränderungen im Grundbuch erfolgt sind und dass keine unerledigten Anträge vorliegen.

2.

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung [ORT], eingetragen im Grundbuch von [ORT] des Amtsgerichts [ORT, BLATT].

[ANTEIL]/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück,
gelegen in [ORT, STRAßE]
Gemarkung [ORT]
Flur [NR.]
Flurstück [NR.]
groß [FLURGRÖßE] qm

3.

Das Grundbuch weist folgende Belastungen aus:

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Einspruch gegen eine Abweichung vom Bebauungsplan) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung [ORT] Flur [NR.] Flurstück [NR.] eingetragen im Grundbuch von [ORT, NR.],

lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Einspruch gegen eine Abweichung vom Bebauungsplan) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung [ORT] Flur [ORT] Flurstück [NR.]

Vorsicht: In Abteilung II werden Grunddienstbarkeiten erläutert, welche der Käufer als Pflichten oder Rechte übernimmt.

Abteilung III:

lfd. Nr. 5 [BETRAG] € Grundschuld - ohne Brief - nebst Jahreszinsen für die [BANK, ORT].

Grundschuld vom Vorbesitzer: In Abteilung III wird die Grundschuld vom Vorbesitzer bekannt gegeben. Die Grundschuld wird vom Verkäufer und auf eigene Kosten aus dem Grundbuch entfernt.

Der Käufer übernimmt die Rechte Abt. II lfd. Nr. 1 und 2.

Der Verkäufer bewilligt und beantragt die Löschung des Rechtes Abt. III lfd. Nr. 5.

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft und überträgt hiermit den in Abschnitt I bezeichneten Kaufgegenstand mit allem, was als Bestandteil und Zubehör gilt, auf den Käufer, zu je [Bei PAARE ½, EINZELPERSONEN GESAMTHEITLICH] Anteil, der diese Übertragung annimmt.

Paare kaufen jeweils zu ½. Einzelpersonen erwerben die Rechte und Pflichten für den kompletten Kaufgegenstand.

Mitverkauft und aufschiebend bedingt übereignet auf die Kaufpreiszahlung werden die Küche nebst Elektrogeräten, eine Markise und ein Einbauschränk („Inventar“). Auf eine konkretere Beschreibung des mitverkauften Inventars wurde trotz Hinweises des Notars allseits verzichtet.

Eine Inventarliste kann dem Kaufvertrag beigelegt werden. An dieser Stelle könnte noch der Kaufpreis gesondert ausgewiesen werden – auf diesen Betrag entfällt dann keine Grunderwerbssteuer. Vorsicht: Banken finanzieren keine Einrichtungsgegenstände. Sprechen Sie ihre finanzierende Bank an.

Mit der Übertragung gehen auch sämtliche Rechte und Pflichten, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, den bisherigen Beschlüssen der Eigentümer sowie dem Verwaltervertrag ergeben, auf den Käufer über. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz Verwalter-vollmacht zu erteilen. Der Verkäufer versichert, dass die Eigentümerversammlung keine Beschlüsse gefasst hat, die eine Sonderumlage zur Folge hätten und dass Wohngeld nicht rückständig ist.

WEG-Formulierung: Diese Formulierung ergibt sich lediglich für Immobilie, die in einer WEG organisiert sind.

§ 3 Kaufpreis und Vollstreckungsklausel

Der Kaufpreis beträgt **[BETRAG] €**.

(in Worten: Euro [BETRAG])

Von dem Kaufpreis entfallen [BETRAG] € auf die Instandhaltungsrücklage.

*WEG-Formulierung: In einer WEG können die **Instandhaltungsrücklagen** gesondert im Kaufvertrag ausgewiesen werden. Der Käufer spart sich durch die gesonderte Ausweisung die Grunderwerbssteuer für diesen Betrag. Anders als bei Einrichtungsgegenstände (wie z.B. einer Einbauküche) sind Banken häufig aufgeschlossen für eine solche Vorgehensweise. Eine Rücksprache mit der finanzierenden Bank bietet sich dennoch in den meisten Fällen an.*

Der Käufer unterwirft sich als Gesamtschuldner wegen des geschuldeten Kaufpreises nebst Zinsen i.H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich - aus Gründen der Bestimmtheit im Zwangsvollstreckungsrecht seit dem [DATUM] - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde kann ohne Nachweis der Fälligkeit erteilt werden, nicht jedoch

vor Eintritt der in diesem Vertrag vereinbarten frühesten Fälligkeit. Eine Beweislastumkehr soll dadurch nicht bewirkt werden.

Der Käufer ist zahlungspflichtig nach der Unterschrift unter dem Immobilienkaufvertrag. Zahlt er nicht, haftet er mit seinem gesamten Vermögen.

§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises

Verkäufer und Käufer vereinbaren hiermit, dass nach der von dem Notar zu erstellenden Fälligkeitsmitteilung der von einer etwaigen Grundschuldgläubigerin geforderte Ablösungsbetrag direkt an diese unter Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen ist. Dabei soll die Gläubiger durch diese Vereinbarung keinen unmittelbaren Anspruch auf Zahlung erlangen, und der Verkäufer hat insoweit keinen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises an sich selbst, sondern nur einen Anspruch auf Zahlung an die Gläubiger (unechter Vertrag zu Gunsten Dritter nach § 329 BGB). Der Käufer und der Notar sind nicht verpflichtet, den ihnen von der Gläubigerin aufgegebenen Ablösungsbetrag auf seine Richtigkeit und Berechtigung zu überprüfen oder ihn vor der Überweisung dem Verkäufer mitzuteilen. Der nach der Ablösung verbleibende Restbetrag ist an den Verkäufer auf folgendes Konto zu überweisen:

[BANK DATEN VOM VERKÄUFER]

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar am [DATUM].

Mit der Zahlung des Kaufpreises stellt der Verkäufer sicher, dass

a)
für den Käufer eine auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung im Grundbuch eingetragen worden ist. Hierzu vereinbaren Verkäufer und Käufer, dass für den Fall, dass die Vormerkung nicht alsbald eingetragen werden wird, eine Bestätigung des Notars ausreichend ist, dass er nach Abruf des elektronischen Grundbuches und nach Einsicht in die Grundakten festgestellt hat, dass keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung der Auflassungsvormerkung entgegen stehen. Zur Abgabe dieser Bestätigung ist der Notar berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, und nur dann, wenn ihm ein entsprechender schriftlicher Antrag vom Verkäufer oder vom Käufer vorliegt. Die Kosten dieser Bestätigung sind von dem Antragsteller zu tragen;

Nach Zahlung des Kaufpreises wird eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen oder es wird sichergestellt, dass dies möglich ist.

b)
sichergestellt ist, dass dieser Eigentumsverschaffungsvormerkung keine nicht übernommenen Rechte im Range vorgehen werden;

c)
die zum Vertrag und seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen vorliegen jedoch mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 22 Grunderwerbsteuergesetz;

2.
Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne weiteres in Verzug. Der Notar hat Verkäufer und Käufer darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Verzugszins 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt und die Geltendmachung eines weiteren Schadens nicht ausgeschlossen ist.

*Bei Nicht-Zahlung des Kaufpreises werden sofort Verzugszinsen fällig.
Ebenso können vom Verkäufer Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.*

§ 5 Besitz, Nutzen, Lasten

1.

Der Besitz, die Nutzungen, Gefahr, Lasten und öffentliche Abgaben - einschließlich aller Verpflichtungen aus der den Kaufgegenstand betreffenden Versicherungen und Steuern sowie alle Abgaben aus der Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft - gehen am [DATUM], nicht jedoch vor Zahlung des Gesamtkaufpreises, auf den Käufer über. Soweit der Verkäufer Vorauszahlungen auf die laufenden Grundbesitzabgaben einschließlich Versicherungsprämien für einen Zeitraum nach der Übergabe geleistet hat, sind ihm diese vom Käufer zu erstatten.

WEG-Formulierung: Bei einem Immobilienkauf als Teil einer WEG übernimmt der Käufer die Rechte und Pflichten des Verkäufers. Damit ist er zur Zahlung von Nebenkosten bzw. Betriebskosten verpflichtet. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer zu viel gezahlte Nebenkosten am Jahresende zu erstatten, im Gegenzug wird bei einer Unterdeckung der Verkäufer zahlungspflichtig gegenüber der WEG.

2.

Etwa vorhandene oder bis zur Eigentumsumschreibung entstehende Bergschädenersatzansprüche tritt der Verkäufer dem annehmenden Käufer aufschiebend bedingt mit der Kaufpreiszahlung ab. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine Umstände bekannt sind, die auf das Vorhandensein von Bergschäden hindeuten.

Gängige Formulierung im Ruhrgebiet und anderen ehemaligen Bergbaugebieten in Deutschland.

3.

Sämtliche Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB, dem Kommunalabgabengesetz und den Gemeindefestsetzungen für Maßnahmen, die bis zum heutigen Tage durchgeführt sind, trägt der Verkäufer, auch wenn diese noch nicht in Rechnung gestellt wurden. Für Kosten von Erschließungsmaßnahmen, die von heute an erbracht werden, übernimmt der Käufer.

Verkäufer und Käufer verpflichten sich gegenseitig, bei einer anderweitigen Heranziehung etwa erbrachte oder noch zu erbringende Zahlungen entsprechend dieser Vereinbarung auszugleichen. Der Umfang der Erschließungsanlagen ist Verkäufer und Käufer bekannt.

§ 5 Sach- und Rechtsmängelhaftung

1.

Der Verkäufer haftet dem Käufer dafür, dass der Kaufgegenstand frei von den im Grundbuch eingetragenen, vom Käufer in dieser Urkunde nicht ausdrücklich übernommenen Belastungen und frei von sonstigen nicht übernommenen privatrechtlichen Bindungen in Besitz und Eigentum des Käufers übergeht.

2.

Der Verkäufer haftet ferner nicht für die Freiheit von Baulasten. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat und ihm das Bestehen von Baulasten nicht bekannt ist. Etwa eingetragene Baulasten werden vom Käufer übernommen.

Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Verkäufer und Käufer wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Die Banken von den Käufern fordern häufig einen Auszug aus dem Baulastenverzeichnis an. Der Verkäufer muss dem Käufer dafür eine Vollmacht ausstellen. Der Käufer kann bei der Bank eine Kopie anfragen.

3.

Dem Käufer ist der Kaufgegenstand bekannt. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes, des Gebäudes und der etwa mitverkauften beweglichen Gegenstände sind ausgeschlossen. Hiervon erfasst ist auch ein etwaiger bodenrechtlicher Ausgleichsanspruch gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Der Käufer hatte hinreichend Gelegenheit zur Besichtigung. Er kauft den Kaufgegenstand in gegenwärtigem altersbedingten Zustand. Der Verkäufer haftet dafür, dass sich der Kaufgegenstand bis zum Besitzübergang gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht verschlechtert, gewöhnliche Abnutzung ausgenommen. Für solche Sachmängel, die in der Zeit ab Vertragsabschluss bis zur Besitzübergabe entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, wird die Verjährungsfrist auf 3 Monate ab Übergabe verkürzt.

Eine gängige Formulierung in Immobilienkaufverträgen. „Gekauft wie gesehen“.

§ 6 Sach- und Rechtsmängelhaftung

1.

Verkäufer und Käufer erklären die Auflassung wie folgt: Käufer und Verkäufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 bezeichneten Kaufgegenstand vom Verkäufer auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht und bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

2.

Beide Vertragsteile weisen den Notar gegenseitig unwiderruflich an, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis in voller Höhe bezahlt ist oder sich der Verkäufer für befriedigt erklärt. Bis dahin dürfen nur solche Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften erteilt werden, in denen der Text der Auflassung durch Streichung unkenntlich gemacht ist. Beide Vertragsparteien sind gehalten, den Notar von der erfolgten Kaufpreiszahlung unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

§ 7 Auflassungsvormerkung; Rangvorbehalt

1.

Zur Sicherung des dem Käufer zustehenden Eigentumsverschaffungsanspruch bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch.

2.

Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung nebst Rangvorbehalt Zug um Zug mit Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass keine nicht von ihm selbst veranlassten Zwischeneintragungen zu besorgen sind, mit Ausnahme von Löschungen.

Mit der Kaufpreiszahlung wird eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Danach wird das Geschäft „Zug um Zug“ abgewickelt.

§ 8 Vollzug, Anweisung und Bevollmächtigung des Notars

1.

Verkäufer und Käufer beantragen die Erteilung aller zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen sowie etwa erforderlicher Genehmigungen von Grundbuchgläubigern. Der Notar wird beauftragt, diese einzuholen. Er ist berechtigt, dem Verwalter, dem abzulösenden Gläubiger und dem Finanzierungsgläubiger jeweils eine Kopie dieses Vertrages zu übersenden. Alle Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar als allen Beteiligten mitgeteilt gelten und wirksam sein.

2.

Der Notar wird von Verkäufer und Käufer unwiderruflich angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst dann zu veranlassen, wenn der Verkäufer dem Notar die Zahlung des Kaufpreises schriftlich bestätigt hat oder ihm die Zahlung des Kaufpreises anderweitig nachgewiesen worden ist.

3.

Die in dieser Urkunde genannten Notare werden von den Parteien einseitig und unwiderruflich angewiesen, die Erklärung, wonach der durch die Eigentumsverschaffungsvormerkung gesicherte Anspruch nicht besteht, dann zu erstellen und bei dem Grundbuchamt einzureichen, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ gegeben sind:

Mit dem Immobilienkaufvertrag übergeben der Verkäufer und der Käufer dem Notar alle Vollmachten zur Abwicklung des Kaufvertrages.

4.

Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde und den Folgeurkunden getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Notare [NAME] und deren jeweiliger amtlich bestellter Vertreter und Rechtsnachfolger im Amt werden von Verkäufer und Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, Anträge und Bewilligungen gegenüber dem Grundbuchamt und den Behörden zu ändern und zu ergänzen, überhaupt alles zu tun, was verfahrensrechtlich zur Durchführung des Vertrages erforderlich sein sollte, um sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten. Sie sind insbesondere bevollmächtigt, die Eigentumsumschreibung auf den Käufer im angegebenen Beteiligungsverhältnis bzw. die Löschung der für den Käufer einzutragenden Vormerkung, zu bewilligen und zu beantragen.

§ 9 Kosten und Grunderwerbssteuer

1.

Der Käufer trägt die Kosten dieser Urkunde, der Verwalterzustimmung und ihres Vollzuges, soweit diese nicht ausschließlich durch die Lastenfreistellung entstehen, sowie die Grunderwerbsteuer.

2.

Die Vollzugskosten bzgl. der Lastenfreistellung, soweit diese nicht durch die in Abs. 1 geregelte Vereinbarung abgegolten sind, und etwaige Treuhandgebühren trägt der Verkäufer.

Der Käufer trägt die Kosten für den Notarvertrag, Zustimmung für einen Verwalter (nur WEG) und die Grunderwerbsteuer.

§ 10 Gesamtschuldner und Käufervollmacht

1.

Sind mehrere Personen aus diesem Vertrag verpflichtet, so haften sie als Gesamtschuldner.

2.

Die Erschienenen Käufer bevollmächtigen sich gegenseitig unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben und zu empfangen, auch soweit es sich um die Erklärung von Schuldanerkenntnissen und deren Sicherung im Grundbuch, einschließlich persönlicher und dinglicher Unterwerfungserklärung, handelt.

Häufig werden mehrere Personen auf der Seite des Verkäufers oder Käufers genannt. Diese Klausel stellt sicher, dass alle Beteiligten in gleichen Teilen für Nichterfüllung von Pflichten haftbar gemacht werden können.

§ 11 Räumung und Vertragsstrafe

1.

Die Erschienenen Verkäufer [NAME], verpflichten sich hiermit als Gesamtschuldner, das übertragene Objekt bis spätestens zum [DATUM], nicht jedoch vor Erstellung der Kaufpreisfälligkeitsermittlung nach diesem Vertrag durch den Notar und Ablauf der Wartefrist, vollständig zu räumen und nach Kaufpreiszahlung an den Käufer herauszugeben.

Die Verkäufer unterwerfen sich wegen des vorbezeichneten Räumungs- und Herausgabeanspruches - aus Gründen der Bestimmtheit im Vollstreckungsrecht ab dem [DATUM] - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar kann jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit bedarf, nicht jedoch vor dem [DATUM].

2.

Für den Fall nicht fristgemäßer Räumung verpflichtet sich der Verkäufer zur Zahlung einer Vertragsstrafe an den Käufer in Höhe von [BETRAG] € je angefangener Woche und unterwirft sich hiermit wegen dieser Zahlungsverpflichtung der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist auch insoweit berechtigt, jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der Fälligkeit bedarf, nicht jedoch vor dem [DATUM].

§ 12 Sonstiges

Sollte eine Bestimmung des Vertrages aus irgendeinem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt. Die etwaige nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine ähnliche, dem Sinn und Zweck dieses Vertrages entsprechende gültige Bestimmung zu ersetzen.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Datum, Ort:

Unterschrift [VERKÄUFER]:

Unterschrift [KÄUFER]:

Unterschrift [NOTAR]:

Bitte beachten: Dieser Mustervertrag soll nur einen Eindruck verschaffen, welche Regelungen ein Immobilienkaufvertrag in der Regel enthalten wird. Das Muster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, berücksichtigt keine Besonderheiten und ist ohne Anpassung an den konkreten Fall nicht verwendbar.