

Kaufvertragsmuster
Grundstückskaufvertrag ohne Anderkonto

Die Erschienenen erklärten: Wir schließen den nachstehenden

K A U F V E R T R A G,

in welchem der Erschienene zu 1) im Folgenden kurz als "der Verkäufer" und die Erschienenen zu 2) und 3) im Folgenden kurz als "der Käufer" bezeichnet werden, auch soweit mehrere Personen beteiligt sind. Die Erschienenen erklärten übereinstimmend: Kein Vertragsteil schließt diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit.

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Verkäufer ist als Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichtes (NN) Grundbuch von (NN) Blatt (NN) verzeichneten Grundeigentums, der Gemarkung (NN), Flur (NN) Flurstück (NN) mit einer im Grundbuch verzeichneten Größe von (NN) eingetragen.

Das Grundstück ist belegen in (NN) und mit einem im Jahre (NN) errichteten (z.B.) Einfamilienhaus bebaut.

Das vorbeschriebene Grundeigentum verkauft der Erschienene zu 1) mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör in seinem gegenwärtigen Zustand, wie dies von dem Käufer vor dem Kauf in Augenschein genommen werden konnte, an die Erschienenen zu 2) und 3). Sofern das Grundeigentum von mehreren Personen erworben wird, erwerben diese zu gleichen ideellen Bruchteilen. Der Käufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt abzunehmen.

§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt:

und ist wie folgt zu zahlen:

Der gesamte Kaufpreis ist fällig am, jedoch nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach einer schriftlichen Mitteilung des Notars (maßgeblich ist das Datum der Mitteilung), dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. zur Sicherung des Käufers auf Eigentumsübertragung eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen bzw. sichergestellt ist, und zwar mit Rang nur nach den in § 3 genannten Belastungen bzw. mit Rang nach Grundpfandrechten, bei deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat;

2. die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der zuständigen Gemeinde vorliegt;
3. dem Notar die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen entweder auflagenfrei oder mit der Maßgabe vorliegen, hiervon gegen Zahlung eines Betrages Gebrauch zu machen, der insgesamt nicht höher als der vereinbarte Kaufpreis liegt;
4. weitere, vom Notar nicht zu bestätigende Kaufpreisvoraussetzung ist, dass der Verkäufer das Kaufobjekt eine Woche vor Fälligkeit vollständig und besenrein geräumt hat.

Auf das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes kommt es für die vorstehende Fälligkeitsregelung nicht an. Der Käufer verpflichtet sich, die von dem Finanzamt festgesetzte Grunderwerbssteuer unverzüglich nach Erhalt des Bescheides auszugleichen.

Der Notar wird den Beteiligten den Inhalt des Treuhandauftrages mitteilen; der Käufer ist berechtigt und bei Kaufpreisfälligkeit auch verpflichtet, die zur Ablösung verlangten Beträge an die Gläubiger in Anrechnung auf den Kaufpreis zu zahlen. Der Notar wies darauf hin, dass eine Überweisung nach Ablauf der von dem Gläubiger gesetzten Frist zu Risiken führt.

Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird, ist er auf das Konto des Verkäufers (NN) zu zahlen.

Sollte der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises oder Teilen hiervon in Zahlungsrückstand geraten, hat er den jeweils ausstehenden Betrag mit 5% Punkten über dem jeweiligen Ba-siszinssatz bis zum Eingang des Geldes auf dem vorbezeichneten Konto des Verkäufers zu verzinsen, unbeschadet weiterer Rechte des Verkäufers.

Wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst etwaiger Verzugszinsen unterwirft sich der Käufer -mehrere als Gesamtschuldner- hiermit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, dem Verkäufer nach Absendung der Fälligkeitsmitteilung auf jederzeit zulässiges Ersuchen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Eine Beweislastumkehr ist hiermit nicht verbunden.

Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist.

§ 3 Belastungen in Abteilung II und III

Das Grundeigentum ist in Abt. II und III wie folgt belastet:

Abt. II lfd. Nr. 1

Abt. III lfd. Nr. 1

Das Grundeigentum wird frei von Lasten in Abt. II und III des Grundbuches geliefert.

Soweit der Kaufpreis durch Fremdmittel erbracht wird, ist der Verkäufer mit einer Vorwegbeleihung des Kaufgegenstandes vor Eigentumsumschreibung einschließlich der dinglichen

Zwangsvollstreckungsunterwerfung bis zur 1,25-fachen Kaufpreishöhe und Jahreszinsen bis zu 20 % ab Bestellung und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 10 % nach folgender Maßgabe einverstanden, ohne jedoch die persönliche Haftung oder Kosten zu übernehmen. Der Notar hat bei der Beurkundung vorzusehen, dass eine Valutierung nur zur Kaufpreiszahlung nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarung sichergestellt ist.

a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) ausschließlich auf das Konto des Verkäufers zu zahlen, im Übrigen nach Maßgabe dieses Vertrages unter Berücksichtigung der von den Grundbuchgläubigern mitgeteilten Ablösebeträge.

c) Übernahme Grundpfandrechte

Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Der Verkäufer überträgt alle ihm an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises.

d) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

Die Grundschuldbestellung kann nur mit der vorstehenden Zweckbestimmung angenommen werden. Der Käufer tritt seine Auszahlungsansprüche bei Vorwegbeleihung hiermit vorrangig in Höhe des Kaufpreises insoweit unwiderruflich an den Verkäufer ab und weist die Kreditinstitute an, die Darlehensvaluten in Anrechnung auf den Kaufpreis nur nach Maßgabe dieses Vertrages zu zahlen.

§ 4 Auflassungsvormerkung

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, zu Gunsten des Käufers eine Vormerkung zur Sicherung des Eigentumsübertragungsanspruches (sofern mehrere erwerben, in dem in § 1 genannten Beteiligungsverhältnis) in das Grundbuch einzutragen. Der Käufer bewilligt und beantragt schon jetzt, die Vormerkung zu löschen, sobald er als Eigentümer des Kaufgegenstandes im Grundbuch eingetragen ist; vorausgesetzt, dass ohne Zustimmung des Käufers keine Zwischeneintragen erfolgt sind und Zwischenanträge nicht vorliegen.

§ 5 Vorkaufsrecht

Sollte die zuständige Kommune von dem ihr an diesem Grundeigentum etwa zustehenden gesetzlichen Vorkaufsrecht Gebrauch machen, tritt der Verkäufer seine Ansprüche aus dem Vertrag mit der zuständigen Kommune insoweit an den Käufer ab, als Zahlungen des Käufers zur Lastenfreiheit verwendet oder an den Verkäufer ausgekehrt worden sind. Etwa noch auf dem Anderkonto befindliche Beträge sind unverzüglich an den Käufer zurückzuzahlen. Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Vertragsparteien zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Der Käufer nimmt diese Abtretung hiermit an.

§ 6 Übergabe

Der Verkäufer verpflichtet sich, das hier verkaufte Grundeigentum am (NN) frühestens jedoch nach vollständiger Kaufpreiszahlung im vorhandenen Zustand und frei von Miet, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen zu übergeben. Der Zustand ist dem Käufer bekannt.

§ 7 Nutzungen und Lasten

Mit dem Übergabetag (Verrechnungstag) gehen die Nutzungen und Lasten des Grundeigentums sowie die Verkehrssicherungspflicht von dem Verkäufer auf den Käufer über und werden bis zu diesem Tag nach Verhältnis der Zeit verrechnet. Die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung geht vom Übergabetag an auf den Käufer über, wogegen ihm von diesem Tage die Versicherungen zustehen. Für die gewöhnliche Instandhaltung (Aufrechterhaltung des bisherigen Zustandes) hat der Verkäufer bis zum Übergabetag auf seine Kosten zu sorgen.

§ 8 Sonstige Belastungen

Der Käufer übernimmt alle etwa vorhandenen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen, auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten. Der Verkäufer versichert, dass ihm solche nicht bekannt sind, insbesondere dass er keine Eintragungen in das Baulastenverzeichnis veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Anliegerbeiträge, Sielbaubeiträge, Sielanschlussgebühren etc., die nach Abschluss dieses Vertrages aufgrund von neuen Baumaßnahmen entstehen, trägt der Käufer allein. Soweit die diesen Kosten zu Grunde liegenden Maßnahmen bis heute in Natur ganz oder teilweise erstellt worden sind, treffen die Kosten den Verkäufer.

§ 9 Haftungsausschluss

Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstückes und des Gebäudes sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Verkäufer versichert, dass ihm nicht bekannt ist, dass das Gebäude von Hausschwamm oder Hausbock befallen ist oder war und behördliche Auflagen oder widerrufliche Genehmigungen bestehen und dass ihm von Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens durch Ablagerungen wie z.B. sogenannte Altlasten, Düngungs- bzw. Pflanzenschutzmittel, Emissionen oder ähnlichen Stoffen nichts bekannt ist.

Der Notar belehrte, dass der Veräußerer nach dem Bodenschutzgesetz auch nach Eigentumsübergang öffentlich-rechtlich zur Beseitigung von Altlasten und anderen schädlichen Bodenveränderungen herangezogen werden kann.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von im Grundbuch in Abt. II und III eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie nicht vom Käufer übernommen worden sind.

Der Verkäufer garantiert, dass keine Wohnungsbindung oder Bindung aufgrund sozialer Wohnraumförderung besteht.

§ 10 Kosten

Die mit diesem Vertrag und dessen Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben (Grunderwerbsteuer, die Notar- und Gerichtskosten) trägt der Käufer allein.

Kosten für die Löschung der nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer.

§ 11 Auftrag, Hinweise

Wir beauftragen hiermit den beurkundenden Notar, die für die Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Unterlagen zu beschaffen und den Vertrag abzuwickeln. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Dem Notar sind sämtliche Benachrichtigungen und Bescheinigungen zuzusenden. Wir sind von dem beurkundenden Notar darauf hingewiesen worden, dass:

- a) das Eigentum erst mit der Umschreibung in dem Grundbuch auf den Käufer übergeht, nicht schon mit der heutigen Beurkundung;
- b) der Verkäufer und der Käufer kraft Gesetzes Dritten gegenüber für die Grunderwerbsteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten als Gesamtschuldner haften; im Innenverhältnis gilt jedoch die Kostenregelung dieses Vertrages;
- c) der Notar das Grundbuch vor der Beurkundung eingesehen hat;

- d) die Eintragung im Grundbuch erst vorgenommen wird, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Verkehrssteuern vorliegt sowie der Gerichtskostenvorschuss bezahlt worden ist;
- e) die zuständige Gemeinde unter Umständen ein gesetzliches Vorkaufsrecht hat;
- f) der Notar steuerliche Belange nicht geprüft hat und für die steuerliche Bewertung keine Haftung übernimmt; der Notar hat jedoch auf die mögliche Steuerpflicht eine Veräußerung vor Ablauf von 10 Jahren und aus Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 12 Auflassung und Anträge

Sodann erklären die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 1 näher bezeichneten Grundeigentum und dem dort genannten Beteiligungsverhältnis von dem Verkäufer auf den Käufer übergehen soll und bewilligen und beantragen, die Eigentumsveränderung im Grundbuch einzutragen.

Die Beteiligten verzichten auf das Recht, den Antrag dem Grundbuchamt selbst einzureichen. Dies soll ausschließlich durch den amtierenden Notar oder seinen Amtsnachfolger nach Erfüllung der im Vertrag festgelegten Umschreibungsvoraussetzungen geschehen.

Von diesem Protokoll soll nur eine Ausfertigung mit dem Auflassungsprotokoll versehen werden und diese zu treuen Händen bei dem beurkundenden Notar verbleiben. Dieser wird hiermit mit der Einreichung beim Grundbuchamt beauftragt, nachdem die vertraglich vorgesehenen Zahlungen erfolgt bzw. sichergestellt sind. Im Übrigen sind Ausfertigungen oder Abschriften ohne Auflassungserklärung herzustellen.

Der Verkäufer beantragt ferner die Löschung der nicht in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuches.

§ 13 Durchführungsvollmacht, Hinweise

Die Vertragsparteien bevollmächtigen nach Erörterung durch den beurkundenden Notar, und zwar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Notariatsmitarbeiterinnen Frau Natascha Martens und Frau Julia Ströh, sämtlich dienstlich ansässig in 21509 Glinde, c/o Notar Klein, Markt 16, - jede einzeln für sich - mit der Berechtigung Untervollmachten zu erteilen:

- a) alle zur Durchführung und Umschreibung erforderlichen Erklärungen einschließlich etwaiger Vertragsänderungen abzugeben und entgegen zu nehmen;
- b) Rangänderungen und Löschungen hinsichtlich der in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen oder noch einzutragenden Rechte zu bewilligen und zu beantragen;
- c) das Vertragsobjekt mit Grundpfandrechten bis zur 1,25fachen Höhe des Kaufpreises einschließlich dinglicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung gem. § 800 ZPO und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers zu belasten; ferner

Erklärungen betreffend die Übernahme bereits eingetragener Grundpfandrechte abzugeben; sowie die Löschung der Auflassungsvormerkung im Falle des Rücktrittes einer der Beteiligten von dem Kaufvertrag und nach Aufforderung durch den Verkäufer zu bewilligen, wenn der Kaufpreis nicht innerhalb eines Monats nach der in diesem Vertrag bestimmten Kaufpreisfälligkeit gutgeschrieben worden ist.

Die Vollmacht soll durch den Tod der Vollmachtgeber nicht erlöschen und kann nur von beiden Parteien gemeinsam widerrufen werden.

Die Vertragsparteien sind von dem Notar auf Folgendes hingewiesen worden: Soweit der Käufer den Kaufpreis durch Aufnahme eines Kredites finanzieren muss, verlangt der Kreditgeber in der Regel, dass zur Sicherheit das Kaufobjekt mit einem Grundpfandrecht in Höhe des Kreditbetrages zu belasten ist und insoweit der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterliegt. Darüber hinaus hat der Käufer als Kreditnehmer ein Schuldanerkennnis abzugeben und sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen. Der Käufer hat diesem Grundpfandrecht den Vorrang vor der zu seinen Gunsten bestellenden Auflassungsvormerkung einzuräumen. Über Inhalt, Folgen und Gefahren dieser Grundpfandrechtsbestellung hat der Notar die Parteien, insbesondere den Käufer, entsprechend belehrt.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben.