

## MUSTER GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG

Das Muster dieses Grundstückskaufvertrages soll Ihnen einen Eindruck über mögliche Inhalte eines Grundstückskaufvertrages geben. Er ist weder vollständig noch erhebt er den Anspruch auf rechtliche Unbedenklichkeit. Wenn Sie weiteren Rat benötigen, wenden Sie sich an einen in Grundstücksangelegenheiten versierten Notar oder Rechtsanwalt

Grundstückskaufvertrag

### § 1 Vertragsgegenstand

Das zu veräußernde Grundstück liegt in.....

und ist eingetragen im Grundbuch von .....

des Amtsgerichts ....., Blatt .....

Es sind folgende Eintragungen enthalten:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. .... Gemarkung ..... Flur .....Flurstück .....qm.....

Abteilung I (Eingetragene Eigentümer):

Lfd. Nr. :

Abteilung II (Sonstige Lasten):

Lfd. Nr. :

Abteilung III (Grundpfandrechte):

Lfd. Nr. :

Der Notar hat das Grundbuch am ..... eingesehen.

## §2 Übertragung

Der Veräußerer überträgt das Kaufobjekt an den Käufer, im folgenden „der Erwerber“ genannt, zu Alleineigentum.

## § 3 Zubehör

Es wird kein gesondertes Zubehör mit veräußert.

## § 4 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt ..... EURO

(in Worten EURO.....).

Der Kaufpreis ist fällig am ....., jedoch nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Notars an den Käufer, dass folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Zur Sicherung des Anspruchs des Erwerbers auf Eigentumsübertragung muss eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen sein, und zwar im un-mittelbaren Rang nach den jetzt ggf. bestehenden Belastungen bzw. mit Rang nach den Grundpfandrechten, an denen der Erwerber mitgewirkt hat. Die diesbezügliche Nachricht des Grundbuchamts muss dem Notar vorliegen.
- die zuständige Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.
- Erforderliche behördliche oder sonstige Genehmigungen müssen dem amtierenden Notar vorliegen, ausgenommen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.
- Soweit in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Belastungen nicht übernommen werden, müssen dem amtierenden Notar die erforderlichen Löschungsunterlagen dafür vorliegen. Es muss über sie entweder auflagenfrei verfügen können oder unter Auflagen, zu deren vollständiger Erfüllung der Kaufpreis insgesamt ausreicht.

Der Erwerber soll berechtigt sein, die von den Gläubigern verlangten Ablösungsbeträge ohne Überprüfung der Höhe der geforderten Beträge in Anrechnung auf den Kaufpreis unmittelbar an diese auszusahlen.

Die Fälligkeit ist nur gewahrt, wenn der Kaufpreis auf dem nachstehend benannten Konto des Verkäufers bzw. den Konten der Gläubigerbanken zum gegebenen Termin vollständig eingegangen ist:

Kontoinhaber  
Bank  
BLZ  
Konto-Nr.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, so kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Verzug ohne Mahnung tritt jedoch erst zwei Wochen nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars ein. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen.

## § 5 ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG

Der Erwerber unterwirft sich wegen der Kaufpreisforderung zuzüglich angefallener Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne daß es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf.

## § 6 Lieferung

Die Lieferung erfolgt am ....., jedoch nicht vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises an den Veräußerer.

Vom Lieferungstag an gehen alle mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten und Rechte, sowie die Gefahr für den Untergang oder die Verschlechterung des Kaufobjektes auf den Erwerber über. Vom Tag der Lieferung an übernimmt der Erwerber insbesondere die Verkehrs-sicherungspflichten, auch soweit sie den Eigentümer aufgrund öffentlichen Rechts treffen.

Der Verkäufer garantiert, daß der Vertragsgegenstand weder vermietet noch verpachtet ist und er dem Erwerber spätestens bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt den unmittelbaren Besitz an dem Vertragsgegenstand verschaffen kann. Der Verkäufer verpflichtet sich, an diesem Tag sämtliche vorhandenen Originalunterlagen, wie Pläne, öffentliche Bescheide u.ä., die den Vertragsgegenstand betreffen, an den Erwerber zu übergeben.

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand bis zu dem vorstehenden Zeitpunkt vollständig zu räumen. Er unterwirft sich wegen der vorstehenden Verpflichtung zur Räumung und Besitzübergabe dem Erwerber gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Die Lieferung erfolgt frei von irgendwelchen Nutzungsberechtigten.

## § 7 Erschließungskosten

Das Grundstück ist voll erschlossen. Soweit noch Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder dem kommunalen Abgaberecht zu erbringen sind, gehen sie zu Lasten des Verkäufers.

## § 8 Mängelhaftung

Der Verkäufer haftet insbesondere für die angegebene Größe des Grundstücks und die Verwendbarkeit des Grundstücks für die vom Erwerber geplante Nutzung als Bauland.

Der Vertragsgegenstand geht, wie er steht und liegt und dem Käufer nach Besichtigung bekannt ist, auf diesen im gegenwärtigen Zustand über. Für bis zum Besitzübergang eintretende Veränderungen oder Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes, die auf gewöhnlichen Gebrauch zurückzuführen sind, haftet der Verkäufer nicht.

Der Verkäufer erklärt, dass ihm versteckte Mängel, insbesondere Altlasten, nicht bekannt sind.

## § 9 Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie mit ungehindertem Besitzübergang zu verschaffen, es sei denn, es handelt sich um solche Lasten, die von dem Erwerber in dieser Urkunde übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt wurden. Den dazu ggf. erforderlichen Löschungs- und Freigabeerklärungen stimmen die Vertragsteile zu und bewilligen und beantragen die Löschung aller nicht übernommener Belastungen im Grundbuch.

Der Vertragsgegenstand wird frei von Lasten in Abteilung II und III des Grundbuchs übergeben.

Ausgenommen sind

Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden von dem Erwerber übernommen; solche sind dem Verkäufer nicht bekannt. Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat. Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

Der Verkäufer erklärt, dass Steuern, Versicherungsbeiträge und sonstige öffentliche Lasten, für die der Vertragsgegenstand haftet, nicht rückständig sind.

## § 10 KAUFPREISFINANZIERUNG

Der Erwerber beabsichtigt, zur Kaufpreisfinanzierung Fremdmittel in Anspruch zu nehmen.

Der Verkäufer ist bereit, die zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Fremdmittel für Rechnung des Erwerbers schon vor Eigentumsübertragung auf dem Vertragsgegenstand in beliebiger, auch über den Kaufpreis hinausgehender Höhe dinglich abzusichern, wenn die Grundpfandrechte ausschließlich bei dem amtierenden Notar bestellt werden und in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende, von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Regelungen wiedergegeben werden:

### Sicherungsabrede

Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Erwerbers geleistet hat. Alle weiteren Vereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

### Zahlungsweise

Der Erwerber tritt seinen Anspruch auf Auszahlung des durch die Grundschuld gesicherten Darlehens an den Verkäufer, ggf. zur Auszahlung an dessen Gläubigerbank, in Höhe des Kaufpreises ab und weist den Darlehensgeber unwiderruflich an, diesen Betrag entsprechend der im Kaufvertrag vereinbarten Regelung zu zahlen. Soweit eine Abtretung nicht zulässig ist, gilt diese Anordnung als unwiderrufliche Zahlungsanweisung an die finanzierenden Gläubiger zur Auszahlung bis zur Höhe des Kaufpreises nur an den Verkäufer bzw. dessen Bank. Der amtierende Notar wird ermächtigt, die finanzierenden Gläubiger durch eine Übersendung einer Abschrift dieser Urkunde entsprechend zu informieren.

### Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung frei.

## § 11 Maklerklausel

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der vorstehende Vertrag durch Vermittlung der Fa. ...., im Auftrag des Erwerbers zustande gekommen ist und die von dem Erwerber zu zahlende Maklercourtage ..... % des Kaufpreises zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer, beträgt. Die Maklercourtage ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages verdient und zur Zahlung fällig.

## § 12 Auflassung

Die Auflassung wurde sodann wie folgt erklärt:

Die Vertragsteile sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand auf den Erwerber übergeht.

Es wird bewilligt und beantragt,

die Eigentumsänderung in das Grundbuch einzutragen.

## § 13 Auflassungsvormerkung

Die Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung einer Vormerkung auf Übertragung des Eigentums zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch. Der Erwerber bewilligt und beantragt schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung Zug um Zug gegen die Eintragung des Eigentumswechsels, es sei denn, Zwischeneintragungen sind erfolgt oder beantragt, an denen der Erwerber nicht mitgewirkt hat.

Der Notar soll beglaubigte Abschriften und Ausfertigungen dieser Urkunde mit der Auflassungserklärung nur erteilen, wenn die Umschreibungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Der Notar soll den Umschreibungsantrag erst stellen, nachdem alle Voraussetzungen für die vertragsgemäße Eintragung des Eigentumswechsels erfüllt sind und der Kaufpreis vollständig und frei von Auflagen, deren Erfüllung nicht gesichert ist, gezahlt ist. Die Parteien stimmen bereits jetzt der Eintragung von Grundpfandrechten für finanzierende Gläubiger des Erwerbers zu und bewilligen und beantragen im Grundbuch einzutragen, dass diese Grundpfandrechte gegenüber der Vormerkung wirksam sind.

## § 14 Kosten

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber. Die Kosten einer erforderlichen Pfandfreimachung trägt jedoch der Veräußerer.

## § 15 Vollmachten

Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten die Notariatsangestellten

- und zwar jede Person für sich -

diesen Vertrag zu vollziehen und alle weiteren zur Durchführung oder Rückabwicklung dieses Vertrages notwendigen Willenserklärungen abzugeben, Anträge zu stellen oder zurückzunehmen sowie etwaige Ergänzungen oder Abänderungen dieses Vertrages, ebenso seine Aufhebung zu beurkunden.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere befugt, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen. Ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen zu werden braucht, wird der amtierende Notar angewiesen, diesen Antrag jedoch nur dann zu stellen, wenn

der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung des Kaufpreises von dem Kaufvertrag zurückgetreten ist.

Der Notar hat die Vertragsparteien über die Tragweite dieser Vollmacht eingehend belehrt.

Die Vollmacht ist nicht rechtlicher Bestandteil dieses Vertrages, sie bleibt auch dann bestehen, wenn dieser Vertrag rechtsunwirksam sein oder werden sollte, erlischt jedoch mit dem Vollzug dieses Vertrages.

Die Bevollmächtigten werden unentgeltlich tätig. Sie werden, soweit gesetzlich zulässig, von jeder Haftung freigestellt. Die Haftung des Notars bleibt unberührt.

## § 16 Durchführungsauftrag

Die Parteien bevollmächtigen den Notar mit der Durchführung dieses Vertrages, insbesondere mit der Einholung der erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen. Das Finanzamt wird ersucht, den Grunderwerbsteuerbescheid und die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Notar zuzustellen.

## § 17 Belehrungen und Hinweise

Die Vertragsteile wurden darüber belehrt,

dass alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet sein müssen und etwaige nichtbeurkundete Abreden nichtig sind und damit gegebenenfalls der gesamte Vertrag nichtig wird.

dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber übergeht,

dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle erforderlichen Genehmigungen erteilt und die Eintragungskosten bezahlt sind, sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt,

dass das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung erst dann erteilt, wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist oder ein Befreiungstatbestand vorliegt,

dass der Erwerber und Veräußerer für Grunderwerbsteuer und die Notariats- und Gerichtsgebühren gesamtschuldnerisch haften,

dass der Veräußerer bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch weiterhin für Grundsteuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige mit dem Grundstück zusammenhängende Verpflichtungen haftet

dass über die wirtschaftlichen und steuerlichen Auswirkungen dieser Urkunde keine Beratungsleistung erbracht wurde und daher der Notar sowie sein Vertreter im Amt insoweit von jeder Haftung freigestellt werden.

## § 18 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahe kommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.



## § 19 Abschriften

Die Vertragsteile beantragen, von dieser Urkunde

dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift ohne Auflassungserklärung  
dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift mit Auflassungserklärung  
den Beteiligten je eine beglaubigte Abschrift dem Finanzamt im  
Grunderwerbsteuerinteresse zwei einfache Abschriften der Gemeinde zur  
Erteilung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung eine einfache Abschrift  
dem Gutachterausschuß für die Kaufpreissammlung eine einfache  
Abschrift zu erteilen.

Das Protokoll wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und  
eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Unterschriften des Notars und der Vertragsparteien

**Das Muster dieses Grundstückskaufvertrages soll Ihnen einen Eindruck über mögliche Inhalte eines Grundstückskaufvertrages geben. Er ist weder vollständig noch erhebt er den Anspruch auf rechtliche Unbedenklichkeit. Wenn Sie weiteren Rat benötigen, wenden Sie sich an einen in Grundstücksangelegenheiten versierten Notar oder Rechtsanwalt.**