

Rechtlicher Hinweis zu den Vorlagen:

Bei dem kostenlosen Muster handelt es sich um ein *unverbindliches Muster* aus unserem MusterWIKI (Mitmach-Vorlagen). Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Vorlage wird keine Gewähr übernommen. Es ist nicht auszuschließen, dass die abrufbaren Muster nicht den zurzeit gültigen Gesetzen oder der aktuellen Rechtsprechung genügen. Die Nutzung erfolgt daher auf eigene Gefahr. Das unverbindliche Muster muss vor der Verwendung durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater individuell überprüft und dem Einzelfall angepasst werden.

**Lassen Sie Ihren Vertrag online von einem
Rechtsanwalt individuell prüfen!**

Beauftragen Sie einfach und bequem einen Anwalt im JuraForum:

- 1. Dokument hochladen**
- 2. Preis selber bestimmen**
- 3. Antwort oft innerhalb von 24 Std. erhalten**

[Zur Online-Prüfung Ihres Vertrages](#)

Grundstückskaufvertrag

Verhandelt

in [•], am [•]

Vor dem unterzeichneten

Notar [•]

in [•]

erschieden

1. [•]

2. [•]

- die Erschienenen zu 1. und 2. werden nachfolgend gemeinsam auch „der Verkäufer“
genannt -

3. [•]

4. [•]

- die Erschienenen zu 3. und 4. werden nachfolgend gemeinsam auch „der Käufer“
genannt -

Die Erschienenen wiesen sich aus durch [•].

Der Notar fragte die Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne der Bestimmungen des Beurkundungsgesetzes, die allseits verneint wurde.

Sodann erklärten die Erschienenen einen

Kaufvertrag über ein Wohnhausgrundstück mit Auflassung

wie folgt:

§ 1 Grundbuchstand, Kaufgegenstand

1. Im Grundbuch beim Amtsgericht [•] ist im Grundbuch von [•] das nachstehend bezeichnete Grundstück eingetragen:

Blatt [•], Flur [•], Flurstück [•], mit [•] qm, [•], [•].

Das Grundstück ist mit einem (etwa) [•] Jahre alten Wohnhaus bebaut.

Als Eigentümer sind im Grundbuch eingetragen:

[•].

2. Das Grundstück ist im Grundbuch wie folgt belastet:

a) in Abt. II: [•] ;

b) in Abt. III: [•].

3. Der Notar hat das Grundbuch am [•] eingesehen.

§ 2 Veräußerung

1. Die Verkäufer genannt - verkaufen das in § 1 dieser Niederschrift bezeichnete Grundstück - nachstehend auch als "der Kaufgegenstand" bezeichnet - mit allen Rechten, gesetzlichen Bestandteilen und dem Zubehör an den Käufer.

Über den Umfang des Zubehörs und allem, was sonst zum Kaufgegenstand gehört, sind sich die Beteiligten nach ihrer Erklärung einig. Eine besondere Auflistung wird nicht gewünscht.

2. Die Veräußerung erfolgt frei von allen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs. Die Löschung etwa im Grundbuch eingetragener Rechte wird hiermit vom Verkäufer bewilligt und beantragt.

Von Rechten außerhalb des Grundbuchs, namentlich von etwaigen Baulasten, deren Bedeutung der Notar erläuterte, ist dem Verkäufer nach seiner Erklärung nichts bekannt. Der Notar wies darauf hin, dass er das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen hat und stellte den Beteiligten Einsichtnahme vor der Niederschrift anheim. Sie erklärten hiervon keinen Gebrauch machen zu wollen und baten um sofortige Beurkundung.

§ 3 Kaufpreis, Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Kaufpreis beträgt [•] (in Worten: Euro [•]).

2. Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist ermächtigt, dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Niederschrift zu erteilen, wenn und soweit rechtlich möglich und zulässig.

§ 4 Kaufpreisfälligkeit und Zahlung

1. Der Kaufpreis ist fällig bei Übergabe am [•], frühestens jedoch eine Woche nach Mitteilung des amtierenden Notars an den Käufer darüber, dass

- die nach den Bestimmungen dieses Vertrages für den Käufer bestellte Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

- die Freistellung des Kaufgegenstandes von allen nicht vom Käufer übernommenen Belastungen bei vollständiger Kaufpreiszahlung sichergestellt ist,

- ,dem Notar die Verzichtserklärung auf die kommunalen Vorkaufsrechte vorliegt.

2. Wenn und soweit Zahlungen zur Ablösung von Grundpfandrechten zu leisten sind, hat der Käufer die ihm vom Notar nach den Weisungen der Grundpfandgläubiger mitgeteilten Beträge unter Anrechnung auf den Kaufpreis unmittelbar an die jeweiligen Gläubiger zu bezahlen. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass er nicht nachprüfen kann, ob die von Gläubigern zur Ablösung eingetragener Grundpfandrechte geforderten Beträge zutreffend berechnet sind. Etwaige Unstimmigkeiten sind vom Verkäufer unmittelbar mit seinen Grundpfandgläubigern zu klären. Der Notar hat den Verkäufer auch auf die Möglichkeit von Vorfälligkeitsentschädigungen hingewiesen.

3. Der Kaufpreis ist - soweit er nicht zur Lastenfreistellung benötigt wird - vom Käufer kostenfrei auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

Kontoinhaber: [•]

Kreditinstitut: [•]

Konto Nr.: [•]

Bankleitzahl: [•]

4. Im Falle des Verzuges mit der Kaufpreiszahlung hat der Käufer Verzugszin-sen von [•] % jährlich auf den Kaufpreis zu zahlen.

§ 5 Auflassung

1. Verkäufer und Käufer erklären die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns 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.

§ 6 Auflassungsvormerkung; Rangvorbehalt

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

Vorbehalt bleibt der Vorrang für vom Käufer zur Kaufpreisfinanzierung benötigte Grundpfandrechte in Höhe von [•] nebst [•] % Zinsen seit dem Tag der Bestellung.

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.

§ 7 Übergabe, Besitz, Nutzen und Lasten

Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises, im gegenseitigen Einvernehmen auch früher. Der Notar hat den Verkäufer auf die mit einer Übergabe vor vollständiger Kaufpreiszahlung verbundenen Risiken hingewiesen. Mit vollständiger Kaufpreiszahlung gilt die Übergabe als erfolgt. Einer besonderen Übergabeverhandlung bedarf es nicht.

Besitz, Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs des Kaufgegenstandes, sowie alle sonst noch mit dem Kaufgegenstand zusammenhängenden Pflichten gehen mit der Übergabe auf den Käufer über.

§ 8 Erschließungskosten und Anliegerbeiträge

Erschließungskosten i.S.d. des BauGB und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) im weitesten Sinne trägt der Käufer, ebenso etwaige Kosten von Versorgern für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und dgl.

Der Verkäufer versichert, dass ihm unerledigte Forderungen und/oder Beitragsrechnungen nicht vorliegen.

§ 9 Gewährleistung

1. Der Verkäufer haftet nach Maßgabe dieses Vertrages für den ungehinderten besitz- und lastenfreien Eigentumsübergang.

2. Der Kaufgegenstand ist verkauft, wie er steht und liegt und vom Käufer besichtigt wurde. Jegliche Gewährleistung für sichtbare und verborgene Sachmängel ist ausgeschlossen. Der Verkäufer versichert jedoch, dass ihm von verborgenen Mängeln, auch von Bodenverunreinigungen bzw. sog. Altlasten im Sinne der abfallrechtlichen Bestimmungen, nichts bekannt ist.

§ 10 Belastungsvollmacht

1. Der Verkäufer erteilt dem Käufer über den Tod hinaus und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, das Vertragsobjekt vor dem hier amtierenden Notar ohne Übernahme einer persönlichen Haftung des Verkäufers auf Kosten des Käufers mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für die Finanzierungsinstitute des Käufers zu belasten und die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung zu erklären.

Diese Grundpfandrechte dienen bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung ausschließlich zur Kaufpreisfinanzierung. Daher ist in Grundschuldbestellungsurkunden folgende Bestimmung aufzunehmen:

-

Sicherungsabrede:

Grundpfandgläubiger dürfen Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nach dem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

2. Der Käufer tritt seine Ansprüche auf Auszahlung zur Kaufpreisfinanzierung benötigter Darlehen bereits hiermit bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Dem Notar ist es unwiderruflich gestattet, den Finanzierungsinstituten des Käufers die Abtretung anzeigen.

3. Mit der Eigentumsumschreibung werden zur Kaufpreisfinanzierung bestellte Grundpfandrechte zur weiteren dinglichen Haftung vom Käufer übernommen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche gehen aufschiebend bedingt mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer über.

§ 11 Durchführungsvollmacht

Die Vertragsschließenden bevollmächtigen [•], geschäftsansässig beim amtierenden Notar, alle zum Vollzug dieses Vertrages nach ihrem Ermessen erforderlichen Erklärungen abzugeben und alle Anträge für sie zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen, mit Ausnahme der Belastung des Kaufgegenstandes mit Grundpfandrechten. Im Innenverhältnis ist die Bevollmächtigte an die Weisungen der Vollmachtgeber gebunden.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem diese Niederschrift beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod der Vertragsparteien hinaus. Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist nicht verpflichtet, von der hier erteilten Vollmacht Gebrauch zu machen. Soweit sie aufgrund der Vollmacht handelt, ist sie von jeglicher Haftung befreit. Die Vollmacht erlischt mit erfolgter Eigentumsumschreibung.

§ 12 Rücktritt und Leistungsstörung

Vertragliche Rücktrittsrechte sind nicht vereinbart. Gesetzliche Rücktrittsrechte bleiben unberührt und zwar auch für den Fall der Stundung des Kaufpreises. Der Rücktritt ist gegenüber der jeweils anderen Partei schriftlich durch eingeschriebenen Brief zu erklären. Der Zugang einer jeden Rücktrittserklärung gilt als erfolgt, wenn dem amtierenden Notar eine Ablichtung der Erklärung zusammen mit dem Einlieferungsbeleg vorgelegt wird.

Für jeden Fall des Rücktritts stimmen die Vertragsparteien, unbeschadet weitergehender Ansprüche, schon jetzt der Rückabwicklung dieses Vertrages durch den amtierenden Notar zu und bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung der aufgrund dieses Vertrages erfolgten Eintragungen in Abt II und III des Grundbuchs,

wobei die beim Notar und dem Grundbuchamt anfallenden Kosten von beiden Parteien als Gesamtschuldner zu tragen sind. Der Vertragspartei, die den Rücktritt nicht zu vertreten hat, ist es jedoch unbenommen, von ihr getragene Kosten im Innenverhältnis ersetzt zu verlangen.

Der Notar soll zur Rückabwicklung des Vertrages erforderliche Anträge nur stellen, wenn die Rückzahlung der vom Käufer auf den Kaufpreis bzw. zur Lastenfreistellung gezahlten Beträge sichergestellt ist. Etwaige Schadensersatzansprüche der Beteiligten bleiben dabei außer Betracht. Derartige Ansprüche sind außerhalb der Rückabwicklung des Vertrages zu verfolgen.

§ 13 Teilunwirksamkeit

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages hat auf die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in seinen übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Die Beteiligten sind sich darin einig, dass eine evtl. unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen ist, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

§ 14 Notarauftrag

Der Notar ist mit der Durchführung und ggf. der Rückabwicklung des Vertrages beauftragt und bevollmächtigt. Er ist insbesondere beauftragt, alle hierzu erforderlichen Erklärungen und/oder Zustimmungen bzw. Genehmigungen zu erwirken und entgegenzunehmen sowie alle nach seinem pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Anträge, auch solche auf Teilvollzug, zu stellen bzw. zurückzunehmen.

§ 15 Belehrungen

Der Notar belehrte die Vertragsparteien darüber, dass

- das Rechtsgeschäft vom Notar der Finanzverwaltung anzuzeigen ist,
- das Rechtsgeschäft der vom Käufer zu zahlenden Grunderwerbsteuer unterliegt,
- es zur Eigentumsumschreibung der Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamts bedarf, die erst nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt wird,
- der zuständigen Gebietskörperschaft gesetzliche Vorkaufsrechte zustehen,
- das Eigentum am Kaufgegenstand erst mit der Umschreibung im Grundbuch übergeht,
- der Grundbesitz für öffentliche Abgaben haftet,
- beide Parteien für Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften,
- der hier beurkundete Vertrag alle Vereinbarungen enthalten muss, die aus Anlass des Grundstücksgeschäftes zwischen den Parteien getroffen wurden, und dass Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde und sonst unrichtige Angaben zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes, zumindest aber dazu führen können, dass eine mit zusätzlichen Kosten verbundene Nachbeurkundung erforderlich wird.

Der Notar wies auch darauf hin, dass er zu steuerlichen Fragen nicht beraten kann und stellte den Beteiligten anheim, gegebenenfalls vor Vertragsunterzeichnung einen Steuerberater zu konsultieren. Die Beteiligten baten gleichwohl um sofortige Beurkundung.

§ 16 Kosten und Steuern

Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen, mit Ausnahme der Kosten der Lastenfreistellung, die vom Verkäufer zu tragen sind.

Von dieser Niederschrift werden Ausfertigungen und beglaubigte Ablichtungen erteilt und übersandt wie folgt:

[•]

Die Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, lag ihnen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

[•]