

Muster von Immobilien-Erfahrung.de

Immobilienkauvertrag

Stand: März 2022



Foto / Pressmaster / shutterstock.com / Deckblatt Immobilienkauvertrag

Dieser Mustervertrag verschafft Ihnen einen Eindruck, welche Inhalte und Regelungen ein solcher Immobilienkauvertrag enthalten kann. Dies Muster von immobilien-erfahrung.de erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, berücksichtigt keine Besonderheiten und ist ohne Anpassung an Ihren individuellen Fall nicht verwendbar.



Notarielle Urkunde

URNr . für 203 1

Kaufvertrag über Wohnungseigentum mit Auflassung

Verhandelt zu Düsseldorf am 21. Januar 2031

Vor dem unterzeichnenden Notar

Dr. XXXXX

mit dem Amtssitz zu Düsseldorf

erschien:

1. für die Muster mbH
mit dem Sitz in Düsseldorf (AG Musterstadt HRB
99999) Musterstraße 99, 99999 Musterstadt
2. Frau Maxi Muster
persönlich bekannt / ausgewiesen durch
3. Herr Max Mustermann
persönlich bekannt / ausgewiesen durch

Der Käufer wurde auf die Frist und die Bedeutung des § 17 Abs. 2 a BeurkG hingewiesen. Er erklärt hierzu, dass ihm der Kaufvertragsentwurf mindestens 14 Tage vor der heutigen Beurkundung von dem Notar zur Verfügung gestellt wurde und er ausreichend Gelegenheit hatte, sich vorab mit dem Gegenstand der heutigen Beurkundung zu befassen.

Die Erschienenen baten sodann um Beurkundung der folgenden Erklärungen:



§ 1 In diesem Vertrag werden

- die Muster mbH als "Verkäufer"
- Frau Maximi Muster und
Herr Max Muster
als "Käufer"

bezeichnet.

(2) Der Verkäufer verkauft an den Käufer

das Wohnungseigentum / Teileigentum

bestehend aus dem Miteigentumsanteil wie in der
Anlage 1 beschrieben an dem Grundbesitz

jeweils Gemarkung Muster
Flur 34
Gebäude- und Freifläche

Flurstück 211, Muster Straße 5, 7, 9
Flurstück 631, Muster Straße 1, 3, 5, 9 Flurstück
642, Musterweg 2, 4

insgesamt groß 10.585 qm

eingetragen beim Amtsgericht Musterstadt
im Grundbuch von Muster mit dem in der Anlage
beschriebenen Grundbuchblatt.

(3) Soweit mehrere Personen Käufer sind, erwerben diese in
Gemeinschaft nach Bruchteilen, untereinander zu gleichen
Anteilen.

Soweit nichts anderes vereinbart, erwerben sie alle Rechte
in diesem Beteiligungsverhältnis und übernehmen alle
Pflichten als Gesamtschuldner.

Sie bevollmächtigen sich gegenseitig, alle Erklärungen
abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Abwicklung dieses
Vertrages erforderlich sind.

(4) Soweit dieser Urkunde mehrere Anlagen 1 beigelegt sind,
bildet jede eigene Anlage einen eigenständigen Kaufvertrag.
Alle Kaufverträge sollen aber einheitlich vollzogen werden,
d.h. insbesondere, dass die Kaufpreisfälligkeit erst bei
Vorliegen aller Fälligkeitsvoraussetzungen zu allen
Verträgen eintritt.

§ 2 Grundbuchangaben



(1) Der Notar hat sich über den Grundbuchinhalt am 14.01.2030 unterrichtet. Danach ist der Grundbuchstand wie folgt:

(2) Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

lastenfrei

(3) Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden)

alle Grundbücher

lfd. Nr. 2

EUR 2.340.000,00 Grundschuld ohne Brief

nebst 18 % Zinsen jährlich

für die Sparkasse Muster in Musterstadt

Mithaft in weiteren Grundbüchern

Diese Belastung Abteilung III lfd. Nr. 2 ist durch den Verkäufer auf dem Kaufobjekt im Grundbuch zu löschen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Löschung bzw. Pfandfreigabe auf dem Kaufobjekt nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten.

(4) Der Verkäufer garantiert, dass ihm keine unerledigten Grundbuchanträge bekannt sind und dass er keine noch nicht vollzogenen Eintragungen bewilligt hat.

§ 3 Kaufpreis

(1) Der Gesamtkaufpreis hat die Höhe wie in der Anlage aufgeführt.

- dieser Betrag nachfolgend "Gesamtkaufpreis" genannt -

(2) Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass

- alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen und Nachweise vorliegen und

- die Auflassungsvormerkung für den Käufer an der vereinbarten Rangstelle eingetragen ist oder beantragt ist und sich nach der beim Grundbuchamt elektronisch geführten Antragsliste ergibt, dass keine anderen Anträge ohne Mitwirkung des Käufers gestellt sind, und

- die Unterlagen zur Löschung aller nicht übernommenen



und der Vormerkung im Rang vorgehenden Belastungen vorliegen und

- die Verwendung der vorgenannten Unterlagen und die Löschung im Grundbuch aus Mittel des Kaufpreises möglich ist.

(3) Der Kaufpreis ist fällig 7 Tage, nachdem

- der Notar dem Käufer bestätigt hat (Datum des Poststempels), dass die vorstehenden Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises eingetreten sind,

jedoch nicht vor dem

- Der Kaufpreis ist nach den Weisungen des NOTars zu zahlen. Soweit erforderlich, ist er nicht an den Verkäufer auszuführen, sondern zur Lastenfreistellung zu verwenden. Insoweit kann er nicht an Dritte abgetreten werden.

- Für die Einhaltung der Fälligkeit ist die Gutschrift entscheidend.

(4) *Hinweis: Bei nicht fristgerechter Zahlung kommt der Zahlungsverpflichtete auch ohne besondere Mahnung in Verzug, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Der gesetzliche Verzugszins beträgt 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz p.a.*

(5) Sollte sich die Fälligkeit des Kaufpreises aus Gründen verzögert, die der Verkäufer zu vertreten hat, so ist der Verkäufer zum Schadensersatz verpflichtet.

(6) Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer wegen des Gesamtkaufpreises nebst jährlichen Zinsen ab heute in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Mit einer vollstreckbaren Ausfertigung kann der Verkäufer ohne Klage gegen den Käufer vollstrecken. Deshalb darf sie nur verlangen, wenn und soweit der Käufer mit der Zahlung in Verzug ist; diese Voraussetzung kann der Notar nicht prüfen.

Der Notar darf dem Verkäufer auf Verlangen eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen, jedoch

- erst zwei Wochen, nachdem er dies dem Käufer schriftlich angekündigt hat (Datum des Poststempels), und



- nur gemäß der Fälligkeitsmitteilung des Notars und nicht vor dem Zeitpunkt der frühesten Fälligkeit, soweit deren Voraussetzungen vom Notar festzustellen sind, und
 - hinsichtlich der Zinsen erst für die Zeit ab Vorliegen der frühesten Fälligkeit, soweit deren Voraussetzungen vom Notar festzustellen sind.
- (7) Der Anspruch des Käufers auf Verschaffung des Eigentums sowie der Anspruch des Verkäufers auf Zahlung des Kaufpreises verjähren in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

§ 4 Nutzungsübergang

(1) Auf den Käufer gehen über

- der Besitz und die Nutzungen des Kaufobjekts: mit Kaufpreiszahlung,
- die Lasten und die Verkehrssicherungspflicht sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung: mit Kaufpreisfälligkeit, spätestens mit Übergabe des Kaufobjektes an den Käufer.

Auf den Zeitpunkt des Lastenübergangs sind jeweils alle Vorauszahlungen oder Nachzahlungen abzugrenzen und unter den Vertragsparteien entsprechend auszugleichen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

(2) Soweit in der Anlage unter "Nutzungsübergang" bei "vermietet" "ja" angegeben ist, gilt:

Das bestehende Mietverhältnis und der zugrunde liegende Mietvertrag sind dem Käufer bekannt. Es geht kraft Gesetzes auf den Käufer über, wirtschaftlich mit Wirkung ab Übergang der Nutzungen.

Unabhängig vom Eigentumswechsel werden die Ansprüche und Rechte aus dem Mietverhältnis einschließlich aller Gestaltungsrechte mit Wirkung ab Nutzungsübergang an den Käufer abgetreten. Die entsprechende Mitteilung an den Mieter wer- den Verkäufer und Käufer gemeinsam unverzüglich nach Nutzungsübergang vornehmen.

Der Verkäufer garantiert, dass - spätestens mit Vollzug dieses Vertrages - die Ansprüche aus den Mietverhältnissen nicht (mehr) an Dritte, insbesondere nicht an Kreditinstitute abgetreten sind.



Ein Mietervorkaufsrecht besteht nicht, weil der Verkäufer das Kaufobjekt bereits als Wohnungseigentum erworben hat und der vorliegende Kaufvertrag daher nicht der erste Verkaufsfall nach der Begründung des Wohnungseigentums ist.

- (3) Soweit in der Anlage unter "Nutzungsübergang" bei "Erstattung Mietdifferenz bis XXX €" "ja" angegeben ist, gilt: Im Hinblick auf die derzeitige Höhe der Miete - ohne Betriebskostenpauschale / -vorauszahlungen - vereinbaren die Beteiligten, dass der Verkäufer eine Mieterhöhung auf mindestens 7,95 € /m² Wohnfläche durchführt, soweit diese Miete derzeit nicht erreicht ist. Hierzu wird der Verkäufer vom Käufer soweit erforderlich bevollmächtigt. Der Differenzbetrag zwischen der derzeit mit dem Mieter vereinbarten Kaltmiete und XXX EURO pro Quadratmeter Kaltmiete wird vom Verkäufer, bis die Mieterhöhung durchgesetzt wurde, erstattet - längstens jedoch für 36 Monate ab dem Tage des Besitzübergangs. Der Differenzbetrag ist monatlich jeweils zum fünften Tag des Monats fällig. Der Verkäufer ist zur Zahlung in einer Summe - ohne Abzinsung - berechtigt. Auf eine Absicherung dieser Erstattungsverpflichtung, z.B. durch Kaufpreiseinbehalt oder Bankbürgschaft, wird nach Belehrung verzichtet.
- (4) Der Verkäufer wird ab heute ohne Zustimmung des Käufers keine Verpflichtungen oder Bindungen mehr eingehen, die auf den Käufer übergehen können, soweit vorstehend nicht abweichend geregelt.
- (5) Mit Nutzungsübergang übernimmt der Käufer alle Rechte, mit Lastenübergang tritt er in alle Pflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft ein, insbesondere zur Zahlung der laufenden Bewirtschaftungskosten ("Hausgeld"). Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab Nutzungsübergang sein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung wahrzunehmen. Der Käufer erkennt die Gemeinschaftsordnung und den Verwaltervertrag als für sich verbindlich an.
- (6) Erstattungen oder Nachzahlungen auf das Hausgeld für die Zeit bis Lastenübergang erhält bzw. trägt der Verkäufer. Verbrauchsabhängige Kosten sind nach tatsächlichem Verbrauch aufzuteilen. Soweit keine stichtagsbezogene Abrechnung erfolgt, ist die Aufteilung zeitanteilig entsprechend Abrechnungsperiode und Zeitpunkt des Lastenübergangs vorzunehmen.
- (7) Die Instandhaltungsrücklage steht der



Eigentümergeinschaft zu und verbleibt bei dieser.

- (8) Der Verkäufer erklärt, keine Rückstände gegenüber der Eigentümergeinschaft zu haben und von etwaigen Rückständen anderer Eigentümer nichts zu wissen.

§ 5 Beschaffenheit des Kaufobjekts,
Rechte des Käufers bei Mängeln

- (1) Der Verkauf erfolgt in dem bei der letzten Besichtigung durch den Käufer bzw. ersatzweise am heutigen Tag bestehenden Zustand, unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlichen gewöhnlichen Abnutzung.

Eine bestimmte Größe des Grundbesitzes bzw. der Wohnung oder Verwendbarkeit des Kaufobjektes wird nicht vereinbart, ebenso wenig die Freiheit von Baulasten und nachbarrechtlichen Beschränkungen.

- (2) Der Verkäufer haftet nicht für erkennbare oder verborgene Sachmängel, ausgenommen solche, die nachweislich erst nach der Besichtigung eingetreten und nicht auf eine zwischenzeitliche gewöhnliche Abnutzung zurückzuführen sind.

Der Verkäufer erklärt, keine Kenntnis von verborgenen Sachmängeln, Belastungen und Beschränkungen zu haben.

Nach Kenntnis des Verkäufers steht das Kaufobjekt nicht - auch nicht teilweise - unter Denkmalschutz (z. B. als Bau-, Boden- oder Naturdenkmal).

- (3) Ein verbrauchsabhängiger Energieausweis liegt vor.
- (4) Soweit nicht anders vereinbart, ist das Kaufobjekt frei von Rechten Dritter zu übergeben.
- (5) Die vorstehenden Vereinbarungen gelten auch für die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücks- und Gebäudeteile.
- (6) Der vorstehende Gewährleistungsausschluss wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert. Der Notar hat den Käufer darüber belehrt, dass ihm aufgrund der vorstehenden Vereinbarungen bei Mängeln des Kaufobjektes grundsätzlich keine Ansprüche gegen den Verkäufer zustehen.

§ 6 Anliegerkosten

- (1) *Hinweis: Die Gemeinden erheben Beiträge und Kostenersatz (nachste-*



hend Anliegerkosten genannt) für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Plätzen und Wegen, Bürgersteigen, Parkbuchten und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung, und von anderen Einrichtungen und Anlagen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Haus- und Grundstücksanschlüssen).

Die Heranziehungsbescheide ergehen mitunter erst Jahre nach den entsprechenden Maßnahmen. (Die Behörden erteilen auf Verlangen Auskunft über noch zu erwartende Anliegerkosten).

Zur Zeit werden nach Angaben der Vertragsbeteiligten keine Straßenbauarbeiten und sonstigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Dazu vereinbaren Verkäufer und Käufer Folgendes:

- (2) Anliegerkosten für den heutigen Ausbauzustand der Straße und sonstiger Erschließungsanlagen sind noch von dem Verkäufer zu bezahlen, auch wenn sie erst in Zukunft erhoben werden sollten. Alle weiteren Anliegerkosten trägt der Käufer.
- (3) *Hinweis: Die Behörden halten sich unabhängig von hier getroffenen Vereinbarungen an den jeweiligen Grundstückseigentümer.*

In diesem Zusammenhang erklärt der Verkäufer, von keinem Heranziehungsbescheid zu wissen, aus dem noch Zahlungen offen sind.

§ 7 Vertragsabwicklung

- (1) Der Notar machte auf den weiteren Gang des Verfahrens bis zur Umschreibung im Grundbuch aufmerksam.

Der Notar wird beauftragt, alle zur Rechtswirksamkeit dieser Urkunde oder zu ihrem Vollzug erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen, Verzichte, Erklärungen und Bewilligungen einzuholen. Zum Zwecke der Pfandfreigabe soll er der abzulösenden Gläubigerbank eine Abschrift des Vertrages übersenden.

Alle Genehmigungen werden für alle Beteiligten wirksam, wenn sie beim Notar eingehen.

Genehmigungen unter Auflagen sind den Beteiligten unmittelbar zuzustellen. Eine Abschrift davon wird an den Notar erbeten.

- (2) Hierdurch werden die Notare Dr. XXXX und Dr. XXXX in Düsseldorf, deren Vertreter und die Mitarbeiter
Herr Schneider



- je einzeln und mit der Erlaubnis, für alle Beteiligten gleichzeitig zu handeln -

bevollmächtigt, alles zu erklären und zu bewilligen, was nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen zum Vollzug dieses Vertrages und zur Eintragung im Grundbuch - insbesondere bei gerichtlichen Zwischenverfügungen - noch notwendig oder zweckmäßig ist.

(3) Der Käufer darf das Kaufobjekt als Pfandobjekt für seine Fremdfinanzierung nutzen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von banküblichen Grundpfandrechten für Kreditinstitute unter deutscher Aufsicht mitzuwirken; er übernimmt jedoch keine persönliche Haftung und trägt im Innenverhältnis keine Kosten

Dazu bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer und dessen Bevollmächtigte, die Käufer sich untereinander und Verkäufer und Käufer vorsorglich die vorgenannten Mitarbeiter des Notars,

- das Pfandobjekt mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zu belasten,
- den Käufer persönlich und den jeweiligen Eigentümer des Pfandobjektes dinglich der Zwangsvollstreckung zu unterwerfen,
- alle banküblichen Erklärungen zur Auszahlung der Fremdmittel abzugeben; davon ausgenommen sind Darlehensvereinbarungen,
- und alle erforderlichen Eintragungen im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, insbesondere erforderliche Rangrücktritte, z.B. mit der Auflassungsvormerkung des Käufers zu erklären und die Berichtigung unrichtiger Eintragungen zu veranlassen.

Hinweis: Die Formulare der Kreditinstitute sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei Bestellung einer Grundschild auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschild und ihrer Zinsen und Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen), und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann ihn der Kreditgeber in Anspruch nehmen, unabhängig von dem Kreditvertrag und ohne zuvor in das Pfandobjekt zu vollstrecken.

Die hier erteilte Vollmacht ermächtigt auch zur Abgabe der dazu erforderlichen Erklärungen.



Jeder Bevollmächtigte darf einzeln und für alle Beteiligten gleichzeitig handeln. Er darf Untervollmacht erteilen. Die Vollmachten gelten nur vor dem Notar, seinem Sozios oder dem amtlichen Vertretern.

Die Mitarbeiter des Notars sollen nur in Ausnahmefällen von ihrer Vollmacht Gebrauch machen. Ggf. sind sie schriftlich durch den Käufer aufzufordern (Telefax genügt).

Anweisung:

Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens bis zum Eigentumswechsel dürfen die Grundpfandrechte nur Zahlungen auf den Kaufpreis (ohne Zinsen und Nebenkosten) sichern und müssen die Kreditinstitute deren Löschung ggf. wieder bewilligen, wenn solche Zahlungen zurückerstattet werden. Diese Anweisung richtet sich nur an die Bevollmächtigten und den Notar. Sie schränkt den Umfang der Vollmacht gegenüber Dritten nicht ein und unterliegt nicht der Kontrolle des Grundbuchamts. Gleiches gilt für die Ausübung der Vollmacht durch Mitarbeiter des Notars.

- (4) Sollten Teile dieses Vertrages unwirksam oder unvollständig sein, hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bestimmungen. Stattdessen gilt eine angemessene Regelung, die der unwirksamen möglichst nahe kommt oder wie sie die Beteiligten nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

§ 8 Kosten, Steuern

- (1) Die durch diesen Vertrag und seinen Vollzug entstehenden Notar-, Behörden- und Gerichtskosten gehen zu Lasten des Käufers.

Die Mehrkosten seiner Vertretung (z.B. für Vollmacht oder Genehmigung) trägt jeder Beteiligte selbst.

Die Mehrkosten der Löschung nicht übernommener Belastungen gehen zu Lasten des Verkäufers.

- (2) Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

- (3) *Hinweise: Trotz der vorstehenden Vereinbarungen haften die Beteiligten nach außen für Kosten und etwaige Steuern als Gesamtschuldner.*

Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch kann erst beantragt werden, wenn die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

Der Notar hat keine steuerliche und keine wirtschaftliche Beratung



übernommen.

§ 9 Grundbucheintragungen

- (1) Auflassung: Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufobjekt auf den Käufer übergeht, und zwar bei mehreren Erwerbern in dem in § 1 vereinbarten Beteiligungsverhältnis.

Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt, den Eigentumswechsel in das Grundbuch einzutragen.

- (2) Vormerkung: Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Vormerkung (§ 883 BGB) zu Lasten des Kaufobjekts für den Käufer - bei mehreren Erwerbern in dem vereinbarten Beteiligungsverhältnis - mit Rang nur nach solchen etwaigen Belastungen, an deren Bestellung der Käufer mitgewirkt hat und im Übrigen mit Rang nach den in § 2 angegebenen Belastungen.

Der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch kann nicht ohne Zustimmung des Verkäufers an Dritte abgetreten werden. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen, dies bei der Vormerkung zu vermerken.

- (3) Der Käufer bewilligt und beantragt, die für ihn eingetragene Vormerkung wieder zu löschen.

Der Notar darf den Löschantrag nur stellen

- Zug um Zug mit dem Eigentumswechsel, sofern ohne Mitwirkung des Käufers keine Zwischeneintragungen erfolgt oder beantragt sind oder
- wenn der Verkäufer substantiiert behauptet, zum Rücktritt berechtigt zu sein, und die Löschung verlangt und der Käufer dagegen nicht innerhalb von sechs Wochen nach Aufforderung durch den Notar an seine zuletzt angegebene Anschrift eine einstweilige Verfügung erwirkt und dem Notar nachgewiesen hat.

- (4) Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen ferner, in



das Grundbuch einzutragen:

- die Löschung bzw. Pfandfreigabe der Belastungen in Ab- teilung II und III nach Maßgabe der Bewilligung der Berechtigten

Der Notar ist allein berechtigt, alle Anträge aus diesem Vertrag zu stellen, sie einzuschränken oder zu trennen und sie zurückzunehmen. Die Vertragschließenden verzichten auf ihr eigenes Antragsrecht gegenüber dem Grundbuchamt.

Der Notar soll den Eigentumswechsel erst beantragen, wenn

- der Gesamtkaufpreis wie in der Anlage 1 aufgeführt (ohne Zinsen) gezahlt ist

Vorher soll der Notar dem Käufer keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift der Auflassung erteilen

Diese Niederschrift nebst Anlage wurde vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt unterschrieben: