

# Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück

Zwischen

Firma/Name

Straße und Hausnummer

PLZ

Stadt

– im folgenden Verkäufer genannt – und

Straße und Hausnummer

PLZ

Stadt

- im folgenden Käufer genannt – wird folgender Kaufvertrag geschlossen geschlossen:

## § 1 Grundbuchstand

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts  
Ist in Abt. I  
Grundstückes eingetragen:

Band

Blatt

als Alleineigentümer des folgenden

Flur-Nr.

Flurstück:

Quadratmeter:

nachfolgend Grundstück genannt

Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

(2) In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen EUR  
abgetreten mit Zinsen seit

Buchgrundschuld

an die Bank:

(3) In Abt. III des Grundbuches ist nichts eingetragen.

## § 2 Kauf

Der Verkäufer verkauft an den Käufer das in §1 Nr. 1 näher bezeichnete Grundstück mit allen Rechten, Pflichten, den gesetzlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

## § 3 Kaufpreis, Fälligkeit

- (1) Der Kaufpreis in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_ )  
ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Absendung einer Bestätigung des Notars an beide Vertragsparteien, dass folgende Bedingungen erfüllt sind:
- Die Auflassungsvormerkung im Rang nach den in § 1 genannten oder auch für Rechnung des Käufers bestellten Belastungen wurde eingetragen.
  - Die Gemeinde hat gegenüber dem Notar verbindlich erklärt, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.
  - Die Löschungsunterlagen des Gläubigers, dass die in Abt. III des Grundbuchblattes genannte und nicht übernommene Belastung freigestellt wird, liegen dem Notar vor und die damit verbundenen Zahlungsauflagen können mit dem Kaufpreis beglichen werden.
- (2) Der Verkäufer tritt seinen Kaufpreisanspruch in Höhe der Zahlungsaufgabe des Gläubigers an diesen ab.
- (3) Der Verkäufer weist den Käufer unwiderruflich an, den Kaufpreis entsprechend der Zahlungsaufgabe zu begleichen.
- (4) Der restliche Kaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:


Bei Zahlungsverzug werden 10 % Verzugszinsen geschuldet, die sofort fällig sind. Ein weitergehender Verzugschaden kann zusätzlich geltend gemacht werden.

## § 4 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- (1) Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Käufer wegen des Kaufpreisanspruches von \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_ )  
zuzüglich 10 % jährlichen Zinsen ab dem Fälligkeitszeitpunkt der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- (2) Er ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auszufertigen, ohne dass die Fälligkeit der Kaufpreisforderung hierzu nachgewiesen werden müsste.

## § 5 Auflassung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich über den Eigentumsübergang des in § 1 bezeichneten Grundstückes vom **V e r k ä u f e r** auf den Käufer einig und erklären die Auflassung.
- (2) Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch sowie die Löschung der nicht übernommenen Belastung nach Maßgabe der von den Berechtigten abzugebenden Bewilligungen.

## § 6 Auflassungsvormerkung

- (1) Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen, zugunsten des Käufers im Grundbuch eine **A u f l a s - s u n g s v o r m e r k u n g** gem. § 833 BGB einzutragen, damit der Anspruch des Käufers auf Eigentumsumschreibung gesichert wird.
- (2) Der Käufer bewilligt und beantragt ferner die Löschung dieser Vormerkung bei Eintragung der **A u f l a s - s u n g**. Voraussetzung ist, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen beim Grundbuchamt eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

## § 7 Besitzübergang (Übergabe)

- (1) Am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, die Gefahren zufällige Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflichten des Grundbesitzes sowie die Grundstückshaftung auf den Käufer über.
- (2) Der Verkäufer trägt die Erschließungskosten und die öffentlichen einmaligen Lasten für Anlagen, die bis zum Übergang des Besitzes vollständig fertiggestellt sind unabhängig von etwaigen Bescheiden. Ab diesem Zeitpunkt ist der Käufer verpflichtet, hierfür aufzukommen.

## § 8 Haftung für Sachmängel

- (1) Der Verkäufer übernimmt keine Gewährleistung für Flächengröße, Bodenbeschaffenheit, Bauzustand und sonstige Sachmängel. Das Grundstück und das Gebäude werden im dem Käufer bekannten Zustand verkauft.
- (2) Der Verkäufer versichert, dass ihm verdeckte und schwerwiegende Mängel nicht bekannt sind.

## § 9 Haftung für Rechtsmängel

- (1) Der Verkäufer haftet für die Freiheit von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuches mit Ausnahme zur Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte.
- (2) Der Verkäufer versichert, dass der Grundbesitz von Miet-, Pacht- und sonstigen Besitzrechten frei ist und das den Grundbesitz betreffende öffentliche oder private Abgaben zum Übergabezeitpunkt beglichen sein werden.

## § 10 Finanzierungsmitwirkung

- (1) Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten, die ausschließlich der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer dienen, vor Eigentumsumschreibung mitzuwirken.

- (2) Der Käufer tritt bereits heute seine Ansprüche auf Auszahlung der Darlehensvaluta, die durch die vom Verkäufer bestellten Grundpfandrechte gesichert sind, ab:
- soweit zur Ablösung der in § 1 bezeichneten Belastung erforderlich, an den dort bezeichneten Gläubiger;
  - im übrigen an den Verkäufer
- (3) Der Käufer weist die finanzierende Bank unwiderruflich an:
- den Ablösungsbetrag an den Gläubiger des Grundpfandrechtes und
  - den restlichen an den Käufer abgetretenen Betrag bei Fälligkeit des Kaufpreises ausschließlich auf das in § 3 Nr. 4 bezeichnete Konto zu überweisen.
- (4) Alle mit der Kreditaufnahme und Bestellung der Grundpfandrechte verknüpften Kosten und Gebühren trägt der Käufer.
- (5) Der Verkäufer überträgt alle ihm an den bestellten Grundpfandrechten zustehenden Rechte, wie insbesondere die Eigentümerrechte und die Rückgewähransprüche auf den Käufer und bewilligt schon heute die entsprechende Umschreibung der Eigentümerrechte im Grundbuch.
- (6) Der Käufer ist mit der Übertragung einverstanden. Die Übertragung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Kaufpreis gezahlt wird.
- (7) Diese Grundpfandrechte werden vom Käufer übernommen.

## § 11 Finanzierungsvollmacht

- (1) Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht unter der Befreiung von den Beschränkungen des §181 BGB, das Grundstück mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe mit beliebigen Zins und Zahlungsbestimmungen zu belasten und der dinglichen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen sowie alle im Zusammenhang stehenden Erklärungen gegenüber den Gläubigern und dem Grundbuchamt abzugeben.
- (2) Von dieser Vollmacht darf nur vor dem Urkundsnotar Gebrauch gemacht werden, der darauf zu achten hat, dass die Gläubiger auf die Abtretung der Auszahlungsansprüche gemäß dieser Urkunde hingewiesen werden.

## § 12 Rücktrittsrecht

- (1) Der Verkäufer kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er wegen der vom Käufer nicht beglichene Grunderwerbsteuer in Anspruch genommen wird, der Käufer den Kaufpreis nicht binnen 4 Wochen nach Fälligkeit vollständig bezahlt hat oder ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.
- (2) Der Rücktritt kann nur durch eingeschriebenen Brief und nur solange erklärt werden, als der Käufer die unter Ziffer bezeichneten Zahlungen nicht doch noch leistet.
- (3) Die Kosten der Rückabwicklung hat der Käufer zu tragen. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche des Verkäufers bleibt vorbehalten.

## § 13 Abwicklungsermächtigung für den Notar

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie einzuholen und entgegenzunehmen:

- Genehmigungen
- Vollzugsmittelungen des Grundbuchamtes
- Notwendige Freistellungserklärungen
- Stellungnahmen und Zeugnisse der Gemeinde und des Landratsamtes über das Bestehen und die Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte.

#### § 14 Kosten

- (1) Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
- (2) Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

#### § 15 Salvatorische Klausel

- (1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollten, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- (2) Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht.

#### § 16 Abschriften und Ausfertigungen

Käufer und Verkäufer erhalten vor dem grundbuchamtlichen Eigentumsumschreibung beglaubigte Abschriften, nachher Ausfertigungen des Vertrages.

#### § 17 Hinweise und Belehrungen

- (1) Der Notar hat die aktuell vorliegenden Grundbucheintragungen mit den Vertragsparteien erörtert. Das öffentliche Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
- (2) Der Notar weist die Vertragsparteien noch auf folgendes hin:
  - Der Vertrag ist nichtig, wenn Vertragsbestimmungen (etwa ein verdeckter und tatsächlich höherer Kaufpreis) nicht vollständig oder nicht richtig beurkundet werden.
  - Das Eigentum Grundstück und Gebäude geht erst mit der Eintragung des Käufers im Grundbuch auf diesen über. Dies hängt von folgenden weiteren Voraussetzungen ab:
    1. Zahlung der Grundbuchamtskosten
    2. Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung
    3. Verzichtserklärung auf das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem BauGB
  - Der Notar prüft die planungs- und baurechtlichen Verhältnisse auch im Hinblick auf etwaige öffentlich-rechtliche Baulasten nicht. Auskünfte darüber erteilen die Baubehörden.
  - Das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle – erhält eine einfache Abschrift des Vertrages.

Ort, Datum, Verkäufer

Ort, Datum, Käufer