

Standardkaufvertrag – Eigenheim*

URNr. .../20...

Kaufvertrag**

Heute, den ... zweitausend ...
– ... 20... –
erschieden gleichzeitig vor mir,
...,
Notar in ...,
in meinen Amtsräumen in ...:

1. ...,

geb. am ...,

wohnhaft: ...,

nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet, jedoch nicht über sein überwiegendes Vermögen verfügend/in Gütertrennung verheiratet/unverheiratet/weder verheiratet noch in eingetragener Lebenspartnerschaft lebend/verwitwet und nicht in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebend.

und dessen ebendort wohnhafte Ehefrau ...,

beide ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,

2. ...,

geb. am ...,

wohnhaft: ...,

nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet/in Gütertrennung verheiratet/unverheiratet/weder verheiratet noch in eingetragener Lebenspartnerschaft lebend/verwitwet und nicht in fortgesetzter Gütergemeinschaft lebend.

und dessen ebendort wohnhafte Ehefrau ...,

beide ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis.

Die zu 1. genannten Beteiligten werden im Folgenden »der Verkäufer«, die zu 2 Genannten »der Käufer« genannt, auch wenn es sich um jeweils mehrere Personen handelt. Sie handeln nach ihrer glaubhaften Erklärung als Verbraucher i.S.d. § 13 BGB.

Auf Frage des Notars verneinten die Beteiligten eine Vorbefassung i.S.d. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Sie erklärten mit der Bitte um Beurkundung:

§ 1 Grundbuch- und Sachstand

Das Grundbuch des Amtsgerichts ... für ... Blatt ... wurde am ... eingesehen.

Dort ist folgendes Vertragsobjekt vorgetragen:

Flst.Nr. ...

Als Eigentümer ist vermerkt:

...

Das Vertragsobjekt ist im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II:

...

Abteilung III:

...

§ 2 Veräußerung; Grundbucheklärungen

Der Verkäufer

verkauft das in § 1 bezeichnete Vertragsobjekt mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem Zubehör (§ 97 BGB)

an
den Käufer

zum Alleineigentum/Miteigentum zu je ein Halb./

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft, jedoch die vorhandenen Brennstoffvorräte abzüglich des Verbrauchs bis zum Besitzübergang.

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer und **beantragt** der Käufer, zu dessen Gunsten am Vertragsobjekt eine

Vormerkung

an nächstoffener Rangstelle sofort einzutragen. Der Käufer bewilligt und beantragt, diese Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat.

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese

Auflassung

im Grundbuch einzutragen; vielmehr bevollmächtigen sie hierzu unwiderruflich und über ihren Tod hinaus den amtierenden Notar, Vertreter oder Nachfolger im Amt. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Alle Beteiligten weisen daher den Notar gem. § 53 BeurkG an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Betrags originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Bankbestätigung nachgewiesen hat.

§ 3 Kaufpreis; Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt

... €

– in Worten: ... € –.

Der Kaufpreis muss zur Vermeidung der Verzugsfolgen innerhalb von vierzehn Tagen gutgeschrieben sein (Fälligkeitszeitpunkt), nachdem die beiden nachgenannten Umstände eingetreten sind:

1. dem Käufer ist die Bestätigung des Notars (Versand per Einwurf-Einschreiben) zugegangen, dass
 - a) die Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
 - b) dem Notar hinsichtlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem BauGB eine Erklärung der zuständigen Gebietskörperschaft in grundbuchmäßiger Form vorliegt, wonach solche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder zum gegenwärtigen Kauf nicht ausgeübt werden und
 - c) der Notar in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen verfügt zur Freistellung von solchen Belastungen, die im Grundbuch vor oder mit der Vormerkung eingetragen und vom Käufer nicht zu übernehmen sind. Ihre Verwendung darf allenfalls von Zahlungsaufgaben abhängig sein, für die der Kaufpreis ausreicht. Der Notar wird allseits bevollmächtigt, diese Unterlagen anzufordern, für alle am Vertrag und dessen Finanzierung Beteiligten auch gem. § 875 Abs. 2 BGB entgegenzunehmen und zu verwenden.
2. Der Verkäufer hat dem Käufer wahrheitsgemäß mitgeteilt, dass die vollständige Räumung des Vertragsobjektes erfolgt ist, sodass es bei Besitzübergang grob gereinigt übergeben werden kann. Diese Fälligkeitsvoraussetzung prüft und bescheinigt der Notar nicht.

Stehen Genehmigungen oder Lastenfreistellungsdokumente unter Zahlungsaufgaben, teilt der Notar diese den Beteiligten ohne weitere Prüfung mit. Der Kaufpreis kann insoweit bei Fälligkeit nur durch Erfüllung solcher Aufgaben erbracht werden, ist also zweckgebunden, ohne dass der Zahlungsempfänger hieraus eigene Rechte erwirbt. Der Restbetrag nach Berücksichtigung etwaiger solcher Treuhandaufgaben ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers bei der ... bank, IBAN ..., BIC ...

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, so sind beide Beteiligte zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt; ein Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung oder Verzinsung bereits geleisteter Kaufpreisteile besteht in diesem Fall nicht. Der Verkäufer tritt alle aus der Ausübung des Vorkaufsrechts gegen den Vorkäufer entstehenden Ansprüche sicherungshalber an den Käufer ab, der die Abtretung dem Vorkäufer selbst anzeigen wird.

§ 4 Besitzübergabe; öffentlich-rechtliche Tatbestände

Mit vollständiger Kaufpreiszahlung ist dem Käufer der Besitz zu übergeben. Dann gehen auch Nutzungen und Gefahr auf den Käufer über; private und öffentliche Lasten, Verbrauchskosten, Verkehrssicherungspflichten und Haftung jedoch (jeweils zeitanteilig) spätestens ab Fälligkeit des Kaufpreises.

Soweit Gebäudesach- und -haftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen und den Gefahrübergang anzuzeigen. Aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises werden alle Ansprüche abgetreten, die dem Verkäufer gegen Dritte (etwa Versicherungsunternehmen, Schädiger, Bauunternehmen, Architekten) wegen eines Mangels oder Schadens am Vertragsobjekt zustehen (werden).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Abstandsflächenübernahmen, nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Überbauungen, oder baurechtswidrige Zustände sind dem Verkäufer nicht

Der Verkäufer garantiert jedoch folgende Umstände:

- Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung sowie aufgrund Denkmalschutzes bestehen nicht.
- Die derzeit vorhandene öffentlich-rechtliche Erschließung gem. BauGB und Kommunalabgabengesetz mit Straßenausbau, und Entwässerung, sowie die Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung, sind endabgerechnet und bezahlt.

Sofern allerdings Baukostenzuschüsse, Hausanschlusskosten und Nacherhebungen von Erschließungskosten anlässlich einer künftigen Bebauung des Vertragsobjektes oder künftiger Veränderungen der Erschließungsanlagen angefordert werden, treffen diese den Käufer. Der Vertragsobjekt wird vom Verkäufer bewohnt. Dieser verpflichtet sich, es bis zum ... vollständig zu räumen und – mit Kaufpreiszahlung – die Übergabe in grob gereinigtem Zustand zu ermöglichen.

Bei Überschreitung dieser Frist schuldet der Verkäufer, auch ohne Verschulden, für jede angefangene weitere Woche im Voraus einen Betrag von ... €, der ggf. mit dem Kaufpreis verrechnet werden kann. Die Verpflichtung zur Räumung besteht fort. Der Nachweis eines höheren oder geringeren Schadens bleibt beiderseits vorbehalten; ebenso weiter gehende

Ansprüche auf Schadensersatz bei Verschulden. Ab einer Fristüberschreitung von ... Wochen kann der Käufer ferner vom Vertrag zurücktreten.

§ 5 Rechtsmängel

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer ungehinderten Besitz und lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen, in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Belastungen, übernimmt der Käufer zur weiteren Duldung mit allen sich aus der Eintragungsbewilligung ergebenden Verpflichtungen. Rechte in Abteilung III des Grundbuchs sind zu löschen.

Allen zur Lastenfreistellung bewilligten Löschungen oder Rangänderungen wird mit dem Antrag auf Vollzug zugestimmt, auch soweit weiterer Grundbesitz betroffen ist.

§ 6 Sachmängel

Alle Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grund und Bodens, Gebäudes und etwa mitverkaufter beweglicher Sachen sind ausgeschlossen, allerdings mit Ausnahme

1. ggf. in dieser Urkunde enthaltener Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien,
2. vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Der Verkäufer erklärt, er habe keine ihm bekannten Mängel, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten arglistig verschwiegen, auf die der Käufer angesichts ihrer Bedeutung und des sonstigen Zustandes des Vertragsobjekts einen Hinweis erwarten durfte.
3. solcher Sachmängel, die zwischen Vertragsschluss und Übergabe entstehen und über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen; hierfür wird jedoch – außer bei Vorsatz – die Verjährungsfrist auf drei Monate verkürzt.

§ 7 Vollstreckungsunterwerfungen

Der Käufer unterwirft sich wegen der in dieser Urkunde eingegangenen Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises samt Verzugszinsen gem. § 288 Abs. 1 (bzw. Abs. 2) BGB hieraus ab dem Datum der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

Gleiches gilt für den Verkäufer wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes, auch namens etwaiger minderjähriger Kinder.

Auf Antrag kann ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden (dem Verkäufer jedoch erst nach Fälligkeitsmitteilung und gemäß deren Inhalt, dem Käufer zur Besitzverschaffung gegen Nachweis der Kaufpreiszahlung).

Mehrere Personen, die zur selben Leistung verpflichtet sind, schulden und haften als Gesamtschuldner.

§ 8 Vollzugsauftrag

Alle Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den amtierenden Notar, seinen amtlichen Vertreter oder Nachfolger im Amt,

- sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten,
- die zur Wirksamkeit und für den Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen anzufordern, entgegenzunehmen und (als Eigenurkunde) abzugeben.

Anfechtbare Bescheide sind jedoch den Beteiligten selbst zuzustellen; Abschrift an den Notar wird erbeten.

Die Beteiligten bevollmächtigen weiterhin die Angestellten an der Notarstelle – welche der Amtsinhaber seinerseits zu bezeichnen bevollmächtigt wird – je einzeln und befreit von § 181 BGB, Erklärungen, Bewilligungen und Anträge materiell- oder formell-rechtlicher Art zur Ergänzung oder Änderung des Vertrags abzugeben, soweit diese zur Behebung behördlicher oder gerichtlicher Beanstandungen zweckdienlich sind.

§ 9 Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung

Allein der Käufer hat dafür zu sorgen, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Um ihm dies zu erleichtern, ist der Verkäufer verpflichtet, die Beleihung des Vertragsobjekts bereits vor Umschreibung zu gestatten, allerdings nur unter Einhaltung der nachfolgenden Sicherungsabreden.

Der Verkäufer erteilt daher jedem Käufer und mehrere Käufer sich gegenseitig, jeweils befreit von § 181 BGB, folgende Vollmacht:

<p>Das Vertragsobjekt darf ab sofort mit Grundpfandrechten samt Zinsen und Nebenleistungen in beliebiger Höhe belastet werden. Der Verkäufer und der Käufer erklärt und bewilligt jeweils deren Eintragung samt dinglicher Vollstreckungsunterwerfung (§ 800 ZPO) und stimmt allen zur Rangbeschaffung geeigneten Erklärungen zu. Jeder Käufer übernimmt die persönlichen Zahlungsverpflichtungen und unterwirft sich insoweit der Zwangsvollstreckung, trägt die Kosten der Bestellung und Eintragung, und tritt mit seinen Rechten (Vormerkung) zurück. Die Sicherungsabrede mit dem Verkäufer ist so zu gestalten, dass der Gläubiger das Grundpfandrecht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur als Sicherheit verwenden darf in der Höhe, in der Kreditausreichungen die Kaufpreisschuld des Käufers getilgt haben.</p>
--

Die Finanzierungsgläubiger werden hiermit unwiderruflich angewiesen, die so besicherten Kreditmittel bis zur vollständigen Entrichtung des Kaufpreises nur hierfür zu verwenden. Beurkundungen aufgrund der vorstehenden Vollmacht können nur an dieser Notarstelle erfolgen.

(Ggf, bei mehreren Personen auf Verkäufer- und/oder Käuferseite: Mehrere Personen auf Käufer- bzw. Verkäuferseite schulden als Gesamtschuldner. Sie bestellen sich untereinander je einzeln als Zustellungs- und Erklärungsvertreter für alle Willens- und Wissenserklärungen, die für diesen Vertrag, seine Abwicklung, Änderung und ggf. Rückabwicklung von Bedeutung sind. Ein Widerruf dieser Vollmacht ist nur wirksam, sobald er auch dem amtierenden Notar zugeht.)

§ 10 Hinweise des Notars

Der Notar bzw. sein amtlicher Vertreter hat die Vertragsbestimmungen erläutert und abschließend auf Folgendes hingewiesen:

- Das Eigentum geht nicht schon heute, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.
- Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer), erforderliche Genehmigungen, und die Verzichtserklärung der Gemeinde auf gesetzliche Vorkaufsrechte notwendig.
- Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer, Ausgleichsbetrag nach dem BundesbodenschutzG).
- Unabhängig von den internen Vereinbarungen in dieser Urkunde haften alle Beteiligten kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, sonst kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen, jedoch auf die mögliche Steuerpflicht einer Veräußerung nicht selbst genutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren (»Spekulationsgeschäft«) und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

§ 11 Kosten, Abschriften

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen und den Vollzug dieses Vertrags sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer; zahlt der Käufer diese nicht spätestens unverzüglich nach der ersten Mahnung, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten. Der Verkäufer trägt die (Mehr-) Kosten etwaiger Lastenfreistellung bei Notar, Gläubiger und Grundbuchamt. Von dieser Urkunde erhalten:

Ausfertigungen:

- die Beteiligten
- das Grundbuchamt

Beglaubigte Abschriften:

- die zuständigen Gebietskörperschaften zur Erklärung über etwaige Vorkaufsrechte (auf Anforderung)
- etwaige Finanzierungsgläubiger des Käufers, mit Hinweis auf § 9

Einfache Abschriften:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle
- der Gutachterausschuss

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten
genehmigt, und eigenhändig unterschrieben:

...

* Bei dem Muster handelt es sich um einen Standardkaufvertrag für ein Eigenheim ohne Bezugnahme auf ein konkretes Objekt und die Besonderheiten im Einzelfall; dieses Muster bildet lediglich einen möglichen Standardvertrag ab, der jeweilige Einzelfall & die jeweiligen Besonderheiten werden hier nicht berücksichtigt. Dieses Muster ist selbstverständlich – möglicherweise auch durch einen Rechtsanwalt oder einen Notar – auf Ihre Situation und Ihre Immobilie anzupassen. Sonderwünsche, Sondereigentum und Änderungswünsche sind hier nicht berücksichtigt.

** Wir, die von Canal Rechtsanwaltskanzlei haben dieses Muster nach bestem Wissen erstellt, gewähren allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit dieses Musters. Es empfiehlt sich einen Immobilienkauf immer unter der Mithilfe eines Rechtsanwalts & Immobilienmaklers abzuwickeln, die die Besonderheiten in Ihrem konkreten Fall genau kennen.