

## Standardkaufvertrag - vermietete Eigentumswohnung \*

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:

.../1000 Miteigentumsanteil an

**Flst.Nr.** ...

verbunden mit dem Sondereigentum an ...

Ein Hinweis, wonach die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung erforderlich sei, ist im Bestandsverzeichnis nicht enthalten/Laut Bestandsverzeichnis bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Als Eigentümer ist eingetragen:

...

Das Vertragsobjekt ist im Grundbuch wie folgt belastet:

**Abteilung II:**

...

**Abteilung III:**

...

Nach Angabe der Beteiligten gehört kein weiterer, auf getrennter Grundbuchstelle vorgetragener, Grundbesitz (etwa Stellplatz, Wegeanteil etc.) zu vorstehendem Vertragsobjekt.

Einsichtnahme in die Grundakten ist nicht erfolgt, womit sich die Beteiligten nach Risikohinweis einverstanden erklären.

## § 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 je zur Hälfte

Weitere bewegliche Gegenstände (etwa Inventar, Mobiliar) sind nicht mitverkauft.

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

## Vormerkung

sofort an nächstfolgender Rangstelle 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: ... € –.

Hiervon entfällt auf den Anteil an der Instandhaltungsrücklage ... € (Stand: ...), ohne dass Verkäufer oder Notar hierfür eine Haftung übernehmen.

Der Notar wird den Beteiligten den Eintritt der nachstehenden **Voraussetzungen** bestätigen (Versand an den Käufer per Einwurf-Einschreiben); der Käufer schuldet die Gutschrift des Kaufpreises spätestens zum Fälligkeitszeitpunkt, nämlich vierzehn Tage nach Zugang dieser Mitteilung:

1. die Eigentumsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen,
2. der Notar verfügt in grundbuchtauglicher Form über alle Unterlagen 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,
3. die Genehmigung des Verwalters nach § 12 WEG samt Nachweis der Verwaltereigenschaft liegen in grundbuchtauglicher Form vor, sofern gem. Eintrag im Bestandsverzeichnis erforderlich. Etwaige dabei vom Verwalter bezifferte Hausgeldrückstände werden wie Zahlungsaufgaben eines abzulösenden Gläubigers behandelt.

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.

#### **§ 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.

Der Verkäufer garantiert folgende Umstände:

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

Der Verkäufer garantiert weiter: Der Vertragsgegenstand ist ungekündigt vermietet; es bestehen weder Mietrückstände, Mieteinbehalte, Mietvorauszahlungen, Streitigkeiten (z.B. Minderungen, Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnungen), Pfändungen, Verfügungen über künftige Mietzinsansprüche noch abzugeltdene Investitionen des Mieters. Mit dem Tag des Nutzungsübergangs (Stichtag) tritt der Verkäufer alle Rechte aus dem Vertrag an den dies annehmenden Käufer ab und wird hinsichtlich der Pflichten von ihm freigestellt. Ab dem Stichtag ist der Käufer umfassend – auch zu Kündigungen, Modernisierungsarbeiten und Mieterhöhungsverlangen – ermächtigt und bevollmächtigt, jedoch auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Der Verkäufer hat unverzüglich eine Kopie, ab Stichtag das Original des Mietvertrags sowie etwa durch den Mieter gestellte Sicherheiten (Kautions; Bürgschaft) zu übergeben; Vertragsänderungen und Vorausverfügungen über den Mietzins bedürfen ab sofort der Zustimmung des Käufers.

Der Notar hat dem Verkäufer empfohlen, zur Haftungsvermeidung den Mietübergang dem Mieter anzuzeigen und ggf. dessen Zustimmung zur künftigen ausschließlichen Verwaltung der Mietsicherheiten durch den Käufer einzuholen (§§ 566 Abs. 2, 566a Satz 2 BGB).

Der Verkäufer garantiert: Das Mietverhältnis wurde erst nach der Aufteilung in Wohnungseigentum begründet, sodass Vorkaufsrechte und besondere Einschränkungen für Eigenbedarfskündigungen nicht bestehen.

Die Abrechnung der Nebenkosten mit dem Mieter wird allein diejenige Partei vornehmen, die am Ende des Abrechnungszeitraumes mittelbarer Vermieter ist. Die für den Zeitraum bis zum

Nutzungsübergang von Mietern an den Verkäufer zu leistenden Nebenkostenvorauszahlungen sind mit den von ihm für diesen Zeitraum getragenen, umlegungsfähigen Nebenkosten zu saldieren und die Differenz zwischen Verkäufer und Käufer auszugleichen. Sofern jedoch eine der Kaufvertragsparteien dies wünscht, wird auf deren Kosten eine Zwischenablesung auf den Stichtag des Besitzübergangs vorgenommen und durch Verkäufer und Käufer getrennt für die einzelnen Zeiträume abgerechnet.

## **§ 5 Rechtsmängel**

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

Etwa in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene, in § 1 dieser Urkunde bezeichnete 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 Anteils an Grund und Boden, des Bauwerks 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 Verschaffung des Besitzes.

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

Mehrere Beteiligte, die zu derselben 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, weitere Vollmacht

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.

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 Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Umfang des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums sowie die Rechtsverhältnisse der Miteigentümer ergeben sich aus der Teilungserklärung samt Nachträgen sowie den bindenden Beschlüssen, Vereinbarungen und bisher geschlossenen Verträgen (auch ggf. Darlehen) der Eigentümergemeinschaft. Dem Käufer wurde empfohlen, diese Unterlagen sowie die beim Verwalter geführte Beschlussammlung einzusehen.

Im Verhältnis zum Verkäufer übernimmt der Käufer ab Besitzübergang alle Rechte, ab Lastenübergang alle Pflichten gegenüber Eigentümergemeinschaft und Verwalter hinsichtlich des Vertragsobjekts. Umlagen für Maßnahmen, die vor Lastenübergang durchgeführt (*Alt.: beschlossen/begonnen*) wurden, treffen noch den Verkäufer.

Der Verkäufer versichert, dass ihm derzeit keine Umstände bekannt sind, die nach Lastenübergang zu einer den Käufer treffenden Sonderumlage führen könnten, etwa infolge bereits beschlossener künftiger Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum oder laufender Gerichtsverfahren.

Wird einer der Vertragsbeteiligten für Schulden der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten nach § 10 Abs. 8 WEG in Anspruch genommen, trifft dies im Innenverhältnis den Verkäufer für die vor Lastenübergang fällig gewordenen, den Käufer für danach fällig werdende Verbindlichkeiten. Wechselseitige Absicherungen dieser Freistellungspflichten halten die Beteiligten für nicht erforderlich.

## § 11 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) *sowie die Verwalterzustimmung samt Nachweis der Verwaltereigenschaft erforderlich*.
- 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 selbstgenutzter Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren («Spekulationsgeschäft») und bei Betriebsvermögen hingewiesen.

## § 12 Kosten, Abschriften

Die Kosten für die Beurkundung, eventuelle Genehmigungen (einschließlich der Kosten für Verwalterzustimmung und -nachweis bei Notar und Verwalter), 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 (auf Anforderung):**

- der Verwalter zur Erteilung der Zustimmung (auf Anforderung; im Auszug ohne Angabe des Kaufpreises)
- 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 eine vermietete Eigentumswohnung 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.