

# Musterkaufvertrag über ein Grundstück mit Auflassung

zwischen Verkäufer

Name: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
PLZ und Stadt: \_\_\_\_\_

und Käufer

Name: \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_  
PLZ und Stadt: \_\_\_\_\_

## § 1 Grundbuchstand

1. Das Grundstück ist im Grundbuch des Amtsgerichts \_\_\_\_\_  
Band \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_ in Abt. I eingetragen.

Als Eigentümer sind dort eingetragen:

\_\_\_\_\_

Weitere Angaben im Grundbuch:

Flur-Nr. \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (Straße, Nr. und Ort),

\_\_\_\_\_ qm.

2. In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Buchgrundschuld von \_\_\_\_\_ EUR abgetreten mit Zinsen seit  
\_\_\_\_\_ an die \_\_\_\_\_ Bank.

3. In Abt. III des Grundbuches ist eingetragen:

\_\_\_\_\_  
Der Notar hat das Grundbuch am \_\_\_\_\_ eingesehen.  
Das Grundstück ist unbebaut/bebaut.

## § 2 Kauf

Der Verkäufer verkauft an

\_\_\_\_\_  
das in §1 bezeichnete Grundstück mit allen Rechten, Pflichten, den gesetzlichen Bestand  
teilen und dem gesetzlichen Zubehör.

## § 3 Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR

(in Worten: \_\_\_\_\_ EUR)

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 Zahlungsaufgaben 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 das Konto des Verkäufers mit der IBAN \_\_\_\_\_ bei der Bank \_\_\_\_\_ BLZ \_\_\_\_\_ zu überweisen.
  5. Bei Zahlungsverzug werden 10 % Verzugszinsen geschuldet, die sofort fällig sind. Ein weitergehender Verzugsschaden kann zusätzlich geltend gemacht werden.

## § 4 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Käufer wegen des Kaufpreisanspruches von EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: \_\_\_\_\_ EUR) zuzüglich 10 % jährlichen Zinsen ab dem Fälligkeitszeitpunkt der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
2. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf.

## § 5 Auflassung

1. Die Vertragsparteien sind sich 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.

## § 6 Auflassungsvormerkung

1. Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen die Eintragung einer Vormerkung auf Übertragung des Eigentums zugunsten des Erwerbers in das Grundbuch, damit der Anspruch des Käufers auf Eigentumsumschreibung gesichert wird.
2. Der Käufer bewilligt und beantragt die Löschung dieser Vormerkung bei Eintragung der Auflassung. Voraussetzung ist, dass keine nicht von ihm selbst veranlassten Zwischeneintragungen zu besorgen sind, mit Ausnahme von Löschungen.

## § 7 Besitzübergang

1. Am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, die Gefahren zufälliger Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflichten des Grundbesitzes sowie die Grundstückshaftung auf den Käufer über. Einer besonderen Übergabeverhandlung bedarf es nicht.
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 von verborgenen Mängeln, auch von Bodenverunreinigungen bzw. sog. Altlasten im Sinne der abfallrechtlichen Bestimmungen, nichts bekannt ist.

## § 9 Haftung für Rechtsmängel

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie mit ungehindertem Besitzübergang zu verschaffen, es sei denn, es handelt sich um solche Lasten, die von dem Erwerber in dieser Urkunde übernommen oder mit seiner Zustimmung bestellt wurden.
2. Der Verkäufer haftet für die Freiheit von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuches mit Ausnahme zur Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte.

## § 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.

## § 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 diese Niederschrift beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden. Die Vollmacht gilt über den Tod der Vertragsparteien hinaus. Die Vollmacht erlischt mit erfolgter Eigentumsumschreibung.

## § 12 Rücktrittsrecht

1. Der Verkäufer kann vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn er wegen der vom Käufer nicht beglichenen 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 1 bezeichneten Zahlungen nicht doch noch leistet. Der Zugang einer jeden Rücktrittserklärung gilt als erfolgt, wenn dem amtierenden Notar eine Ablichtung der Erklärung zusammen mit dem Einlieferungsbeleg vorgelegt wird.
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
- Vollzugsmitteilungen 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 dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
2. Die Kosten einer erforderlichen Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

## § 15 Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Ganzen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken in diesem Vertrag.



## § 16 Abschriften und Ausfertigungen

1. Käufer und Verkäufer erhalten von der grundbuchamtlichen Eigentumsumschreibung beglaubigte Abschriften, nachher Ausfertigungen des Vertrages.
2. Die Vertragsteile beantragen, von dieser Urkunde dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift ohne Auflassungserklärung, dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift mit Auflassungserklärung, dem Finanzamt im Grunderwerbsteuerinteresse zwei einfache Abschriften, der Gemeinde zur Erteilung der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung eine einfache Abschrift und dem Gutachterausschuss für die Kaufpreissammlung eine einfache Abschrift zu erteilen.

## § 17 Hinweise und Belehrungen

1. 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.**
- 2. 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.**
- 3. Die Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, lag ihnen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschriften des Notars

\_\_\_\_\_  
Unterschriften der  
Vertragsparteien