

# Musterkaufvertrag Grundstück mit Haus

Der Kauf eines Hauses ist eine individuelle Angelegenheit und muss immer über einen Notar abgewickelt werden. Daher dient der vorliegende Musterkaufvertrag nur als Beispiel.

## Haftungsausschluss

Aufgrund der Zurverfügungstellung des Musterformulars erfüllt die Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH („Vergleich.de“) keine vertragliche Verpflichtung. Vergleich.de ist bemüht, die Inhalte aktuell sowie korrekt bereitzustellen, sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das beispielhafte Musterformular versteht sich lediglich als freiwillige und unverbindliche Hilfestellung, dient ausschließlich Informationszwecken und muss an den konkreten Einzelfall angepasst werden. Es ersetzt keine eigenständige Rechtsberatung. Grundstückskaufverträge unterliegen der Pflicht der notariellen Beurkundung, § 311b Abs. 1 BGB.

## Verhandelt

Am \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

vor dem unterzeichnenden Notar \_\_\_\_\_

mit Amtssitz in \_\_\_\_\_

## Erschienen sind

Name:

\_\_\_\_\_

Name:

\_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer:

\_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer:

\_\_\_\_\_

PLZ und Stadt:

\_\_\_\_\_

PLZ und Stadt:

\_\_\_\_\_

- Im Folgenden "**Verkäufer**" genannt -

- Im Folgenden "**Käufer**" genannt -

Beide Vertragsparteien haben sich durch einen gültigen Lichtbildausweis legitimiert.

## §1 Grundbuchstand und Kaufgegenstand

Das Grundbuch \_\_\_\_\_, Bezeichnung des Grundbuchs \_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_  
wurde am \_\_\_\_\_ eingesehen.

Nachstehender Grundbesitz ist dort verzeichnet:

Der Verkäufer ist alleiniger Eigentümer des mit einem (Wohn)Haus bebauten Grundstücks

Flur \_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_, Adresse \_\_\_\_\_.

Die Größe des Grundstücks beträgt \_\_\_\_\_ qm, Freifläche \_\_\_\_\_ qm.

Das Haus verfügt über \_\_\_\_\_ qm (Wohn-)Fläche auf \_\_\_\_\_ Etagen.

Der amtliche Lageplan wurde den Beteiligten vorgelegt. Dieser Lageplan dient lediglich als Orientierungshilfe, nicht zur Feststellung der Größe oder der Grenzen der Grundstücke.

Das Grundstück ist mit folgenden Rechten belastet:

Abteilung II des Grundbuchs: \_\_\_\_\_ / keine

Abteilung III des Grundbuchs: \_\_\_\_\_ / keine

## § 2 Veräußerung

Der Verkäufer verkauft das unter § 1 näher bezeichnete Grundstück mit dem darauf stehenden (Wohn-)Haus, allen Rechten, sowie sonstigen Bestandteilen nach § 94 BGB (und Zubehör nach § 97 BGB) an den Käufer zu Alleineigentum.

## § 3 Kaufpreis, Zahlung und Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €.

In Worten: \_\_\_\_\_ Euro.

Der Käufer überweist den Kaufpreis bis zum \_\_\_\_\_ auf das folgende Konto des Verkäufers. Die Kontoverbindung lautet:

## Kontoverbindung:

Kontoinhaber

Bank:

---

---

BLZ:

IBAN:

---

---

1. Voraussetzung für die Fälligkeit ist, dass der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung vom Notar sichergestellt ist. Der Notar wird diese Bestätigung unverzüglich abgeben, sobald die genannten Voraussetzungen eingetreten sind.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist das Datum der Gutschrift auf dem Konto entscheidend. Der Verkäufer wird dem Notar den Eingang des geschuldeten Kaufpreises schnellstmöglich schriftlich bestätigen.
3. Sollten zur Belegung des Kaufpreises Fremdmittel verwendet werden, ist der Verkäufer mit einer Vorwegbeleihung des Vertragsgegenstandes in beliebiger Höhe einverstanden, wenn die vollständige Bezahlung des gesamten Kaufpreises sichergestellt ist. Beleihungen müssen den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechen.

## § 4 Besitzübergang

1. Die Übergabe des Kaufgegenstandes an den Käufer erfolgt am \_\_\_\_\_, unter der Voraussetzung, dass der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. Mit der Besitzübergabe gehen die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über. Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko nach der Übergabe zu decken.
2. Zu diesem Zeitpunkt ist der Kaufgegenstand geräumt und nicht vermietet oder verpachtet.
3. Der Verkäufer hat bis zum Übergabetag den gegenwärtigen Zustand des Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu erhalten.
4. Der Verkäufer erklärt, dass alle den Kaufgegenstand betreffenden fälligen Gebühren und Steuern bezahlt sind und auch keine Rückstände bestehen.

## § 5 Auflassung

Verkäufer und Käufer sind sich einig, dass das Eigentum an dem unter § 1 genauer definierten Kaufgegenstand auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht und bewilligen und beantragen die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch.

Der Notar wird von beiden Seiten angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen wurde oder sich der Verkäufer für befriedigt erklärt. Der Notar wird angewiesen, vor Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigte Kopie des Kaufvertrages anzufertigen, in der die Auflassung als solche kenntlich / enthalten ist.

## § 6 Eigentumsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums an der unter § 1 genauer definierten Kaufsache bestellt der Verkäufer dem Käufer eine Eigentumsvormerkung nach § 883 BGB und bewilligt und beantragt die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung der Vormerkung unverzüglich zu beantragen.

Die Parteien bewilligen und beantragen, die Vormerkung mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu löschen. Der Notar wird angewiesen, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Niederschrift, die die vorstehende Löschungsbewilligung des Käufers enthalten, nur zu erteilen, wenn die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung oder eine Rückabwicklung des Vertrages erfolgt.

## § 7 Rechts- und Sachmängelhaftung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand frei von nicht übernommenen Rechten Dritter zu übergeben.
2. Der Verkäufer hat keine Kenntnis von Baulasten, von im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten sowie von schädlichen Bodenverunreinigungen und anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind.
3. Der Käufer hat den Kaufgegenstand besichtigt.

4. Eine Haftung für Sachmängel oder auf Schadensersatz wird ausgeschlossen, es sei denn, die Haftung beruht auf vorsätzlich schädigendem Verhalten des Verkäufers. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind. Dem Verkäufer ist nach Belehrung durch den Notar bekannt, dass er insoweit eine Offenbarungspflicht gegenüber dem Käufer hat, um nicht wegen Vorsatz oder arglistigen Verschweigens eines Mangels zu haften.
5. Der Verkäufer erklärt, dass weder eine Bindung nach dem Wohnbindungs- noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz besteht.
6. Der Verkäufer stellt klar, dass er den Energieausweis gemäß § 16 EnEV von einem entsprechenden Sachverständigen hat erstellen lassen und den Ausweis an den Käufer übergeben hat. Für die Richtigkeit des Energieausweises hat der Verkäufer nicht einzustehen.

## § 8 Kosten, Gebühren, Steuern

1. Verkäufer und Käufer bestätigen, dass außerhalb dieser Urkunde ein Maklervertrag geschlossen wurde. Sie sind durch Abschluss eines Maklervertrages mit der Firma \_\_\_\_\_ provisionspflichtig geworden. Die Maklerprovision wird zu jeweils 50 % zwischen Verkäufer und Käufer aufgeteilt und ist sofort zur Rechnungsstellung durch den Makler fällig.
2. Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Ausführung verbundenen Grundbuch- und Notarkosten trägt der Käufer.
3. Der Käufer trägt die Kosten für die Grunderwerbsteuer.
4. Der Verkäufer trägt die Grundbuch und Notarkosten, die mit der Löschung von ihm zu löschender Belastungen verbunden sind.

## § 9 Vollmacht

Verkäufer und der Käufer erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren zu vertreten. Der Notar ist unwiderruflich bevollmächtigt die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen.

## § 10 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich als Gesamtschuldner wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und der Verzugszinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar ist berechtigt, dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Gleiches gilt für den Käufer hinsichtlich der Besitzverschaffungspflicht.

## § 11 Sonstiges, Hinweise

1. Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Wirksamkeit und dem Bestand anderer Rechtsgeschäfte abhängig. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Änderungen, Zusätze und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der notariellen Beurkundung. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart.
3. Sofern einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Jede Partei kann verlangen, dass anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Regelung vereinbart wird, die dem wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt.
4. Der Käufer wird Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Dazu müssen alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
5. Verkäufer und Käufer bestätigen, dass ihnen der Kaufvertragsentwurf rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung in Kopie zur Verfügung gestellt wurde und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Vertragsentwurf und der wirtschaftlichen Tragweite des Gegenstandes der heutigen Beurkundung zu befassen.
6. Weder Verkäufer noch Käufer schließen diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit.

## § 12 Zustimmung

Der Kaufvertrag wurde Verkäufer und Käufer vom Notar vorgelesen, lag ihnen zur Durchsicht vor, wurde von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie folgt:

Verkäufer:	_____ Ort und Datum	_____ Unterschrift
Käufer:	_____ Ort und Datum	_____ Unterschrift