



KAUFVERTRAG

über einen mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundbesitz.

§ 1 Kaufgegenstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des nachfolgend bezeichneten Grundbesitzes nebst aufstehendem Gebäude:

Amtsgericht: Musterstadt
Grundbuch von: Stadt Muster
Grundbuchblatt: 1234
Gemarkung: 56
Flur: 7
Flurstücke: 89
Größe: 412 qm
Lage: Musterstraße 4

2. Der Notar hat den Grundbuchinhalt festgestellt. Ihm liegt ein am ... von seiner Mitarbeiterin aus dem elektronisch geführten Online-Grundbuch gefertigter unbeglaubigter Grundbuch-auszug vor. Er erörterte den Grundbuchinhalt mit den Erschienenen.

Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abt. II:

lfd. Nr. 1 Wohnungsrecht für Max und Ingrid Mustermann
gesamberechtigt gemäß § 428 BGB

Abt. III:

lfd. Nr. 1 50.000,00 € Grundschuld für die Stadtparkasse in
Musterstadt

lfd. Nr. 2 30.000,00 € Hypothek für die Wohnungsbau-
förderungsanstalt des Landes Nordrhein-
Westfalen

Bezüglich der Belastung in Abt. II lfd. Nr. 1 sowie in Abt. III lfd. Nrn. 1 und 2 wird hiermit von den Erschienenen die Löschung bzw. pfandfreie Abschreibung **bewilligt** und **beantragt**.

HEINZ-MARTIN HESKER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Familienrecht & Erbrecht

SEBASTIAN HÖLSCHER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Strafrecht & Arbeitsrecht

GERHARD HASSELMANN
Rechtsanwalt & Notar a. D.

KAREN SPIES
Rechtsanwältin
FA für Familienrecht

LAURA MUHLE
Rechtsanwältin

§ 2 Verkauf

Der Verkäufer verkauft und überträgt dem dies annehmenden Käufer die vorbezeichnete Haus- und Grundbesitzung samt allen gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör, insbesondere allen baulichen Anlagen, lastenfrei in Abt. II und III zu Eigentum – bei mehreren Käufern zu je gleichem Anteil.

Zur Verdeutlichung der Örtlichkeit wird ein entsprechender Lageplan, in dem das hier verkaufte Flurstück 89 schwarz schraffiert dargestellt ist, als **Anlage** zu dieser Urkunde genommen. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

§ 3 Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1. Der Kaufpreis beträgt

250.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünzigtausend Euro).

2. Der Kaufpreis **-abzüglich der an die eingetragenen Gläubigerbanken zu zahlenden Ablösebeträge-** ist fällig und zahlbar auf das folgende Konto des Verkäufers:

Kreditinstitut:

Konto-Nr.:

BLZ:

Kontoinhaber:

innerhalb von **8 Tagen**, nach dem Zugang der schriftlichen Fälligkeitsmitteilung des Notars, in der dieser mitgeteilt hat, dass

- a.) zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsübertragung die nachstehend bewilligte Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, und zwar nur nach den in § 1 genannten Vorlasten oder aber nach Belastungen, denen der Käufer zugestimmt hat oder bei denen er selber mitgewirkt hat,
- b.) die zur Wirksamkeit oder zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Erklärungen in grundbuchmäßiger Form vorliegen,
- c.) die zuständige Gemeinde bestätigt hat, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach dem BauGB, DSchG und WoBauErlG nicht besteht oder nicht ausgeübt wird und etwaige sonst erforderliche behördliche oder gerichtliche Genehmigungen sich im Besitz des Notars befinden,



KANZLEI HESKER & HÖLSCHER
Rechtsanwälte - Notare

HEINZ-MARTIN HESKER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Familienrecht & Erbrecht

SEBASTIAN HÖLSCHER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Strafrecht & Arbeitsrecht

GERHARD HASSELMANN
Rechtsanwalt & Notar a. D.

KAREN SPIES
Rechtsanwältin
FA für Familienrecht

LAURA MUHLE
Rechtsanwältin

- d.) entweder Lastenfreiheit des Grundbuchs vorliegt oder die Löschungsunterlagen für die nicht übernommenen Belastungen auflagenfrei bzw. auflagenerfüllbar vorliegen,
- e.) nicht jedoch vor dem



KANZLEI HESKER & HÖLSCHER
Rechtsanwälte - Notare

Die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, dass die Grunderwerbssteuer vom Käufer gezahlt wurde, ist nicht Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit.

3. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Unbeschadet gesetzlicher Pflichten zum Ersatz weitergehender Verzugschäden muss der Käufer dann jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen entrichten, die mit dem Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen sind. Entsteht also dem Verkäufer ein Schaden, z. B. dadurch, dass der Käufer nicht pünktlich zahlt, muss der Käufer auch den über den Zinsschaden hinaus gehenden Schaden zahlen.
4. Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, dem Verkäufer jederzeit ohne Nachweis der die Fälligkeit der Forderung begründenden Tatsachen eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.
5. Der Notar wird angewiesen, die Eintragung des Eigentumswechsels erst zu veranlassen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen ist. Der Notar wird daher gem. § 53 BeurkG übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis (ohne etwaige Zinsen) bezahlt ist. Vorher soll er dem Käufer und dem Grundbuchamt keine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift dieser Urkunde zusenden, die die Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung) enthält.

Der Verkäufer wird dem Notar unverzüglich schriftliche Mitteilung vom Eingang des Kaufpreises machen.

HEINZ-MARTIN HESKER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Familienrecht & Erbrecht

SEBASTIAN HÖLSCHER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Strafrecht & Arbeitsrecht

GERHARD HASSELMANN
Rechtsanwalt & Notar a. D.

KAREN SPIES
Rechtsanwältin
FA für Familienrecht

LAURA MUHLE
Rechtsanwältin

§ 4 Besitzübergang, Übergabe

1. Der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen, aus den Grundbesitz betreffenden Versicherungen, sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer über am Tag der Kaufpreiszahlung. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Schlüssel zum Vertragsobjekt unmittelbar nach Erhalt der Kaufpreiszahlung zu übergeben.

§ 5 Sach- und Rechtsmängelhaftung



KANZLEI HESKER & HÖLSCHER
Rechtsanwälte - Notare

1. Die Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels (z. B. Schäden am Haus oder Altlasten auf dem Grundstück) des Grundstücks und des Gebäudes sind ausgeschlossen.

Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich.

Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten Zustand.

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Mängel nicht bekannt sind.

2. Der Verkäufer garantiert, dass weder Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz noch Bindung nach dem Wohnraumförderungsgesetz besteht.

Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden von dem Käufer übernommen; solche sind dem Verkäufer jedoch nicht bekannt.

Der Verkäufer versichert, dass er Eintragungen in das Baulastenverzeichnis nicht veranlasst hat.

Die Beteiligten wurden auf die Möglichkeit hingewiesen, das Baulastenverzeichnis selbst einzusehen.

3. Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, das der verkaufte Grundbesitz, der auf den Käufer übertragen wird, frei ist von Zinsen, Steuern und Abgaben, die bis zum Tage des Besitzübergangs anfallen.

§ 6 Erschließung

Erschließungs- und sonstige Anliegerbeiträge für Erschließungsanlagen, die endgültig hergestellt oder für die die Beitragspflicht entstanden ist, trägt der Verkäufer, unabhängig davon, ob sie bereits durch Zustellung eines Beitragsbescheides festgesetzt worden sind.

Im Übrigen gehen solche Beiträge zu Lasten des Käufers.

Auf der Grundlage des obigen Beispielfalles folgende Ergänzung:

Als Kaufpreis haben die Parteien 250.000 € vereinbart.

Die eingetragenen Belastungen in Abteilung II und in Abteilung III des Grundbuches wollen die Erwerber natürlich nicht übernehmen. Sie wollen also, dass sie lastenfreies Eigentum erhalten.

HEINZ-MARTIN HESKER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Familienrecht & Erbrecht

SEBASTIAN HÖLSCHER
Rechtsanwalt & Notar
FA für Strafrecht & Arbeitsrecht

GERHARD HASSELMANN
Rechtsanwalt & Notar a. D.

KAREN SPIES
Rechtsanwältin
FA für Familienrecht

LAURA MUHLE
Rechtsanwältin
