

Kaufvertrag Haus: Muster

Stand: September 2020



Über realbest

Deutschlands erste digitale Verkaufsplattform für Wohnimmobilien

realbest hat sich zum Ziel gesetzt, den Immobilienverkauf so bequem und einfach wie möglich zu machen. Um dies zu erreichen, begleitet realbest Immobilienverkäufer durch den gesamten Verkaufsprozess – von der Immobilienbewertung über die Verkaufsvorbereitung und Vermarktung bis hin zum erfolgreichen Verkauf. Durch innovative digitale Strukturen und ein reichweitenstarkes Netzwerk sorgt realbest für eine effiziente Verkaufsabwicklung und die besten Voraussetzungen für einen Verkauf zu einem guten Preis: Sicher. Schnell. Professionell.



Urkundenrolle Nummer _____ für das Jahr _____

Kaufvertrag

Verhandelt zu Frankfurt am Main am _____
DATUM

Vor mir, dem Notar _____
VORNAME NAME

mit dem Amtssitz in _____
ORT

erschieden heute:

1. Frau/Herr _____, geboren am _____
VORNAME NAME GEBURTSDATUM

wohnhaft in _____,
ORT

ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis, nachstehend „**Verkäufer**“ genannt,

2. Frau/Herr _____, geboren am _____
VORNAME NAME GEBURTSDATUM

wohnhaft in _____,
ORT

ausgewiesen durch gültigen amtlichen Lichtbildausweis, nachstehend „**Käufer**“ genannt,

Auf Befragen durch den Notar bestätigen die Vertragsbeteiligten zunächst, dass

1. weder der Notar noch die Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden oder gemeinsame Geschäftsräume hat, in der Angelegenheit, auf die sich die nachfolgende Beurkundung bezieht, außerhalb der notariellen Amtstätigkeit tätig waren oder sind – und auch niemand, der mit diesen verbunden ist;
2. sie bei den nachstehenden Erklärungen jeweils für eigene Rechnung handeln;
3. keine von ihnen diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbständig beruflichen Tätigkeit abschließt.



Die Erschienenen erklärten daraufhin folgenden Kaufvertrag:

§1 Kaufsache

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts _____ von

ORT

_____ Blatt Nummer _____ eingetragenen Grundstücks Flur _____

ORT

Flurstück _____ Gebäude und Freifläche _____

ADRESSE

Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus dem amtlichen Lageplan. Dieser Plan wurde den Beteiligten vorgelegt und von ihnen genehmigt. Dieser Lageplan dient lediglich als Orientierungshilfe, nicht zur Feststellung der Größe oder der Grenzen der Grundstücke.

1. Der Notar hat das elektronische Grundbuchblatt am heutigen Tag einsehen lassen; bei Einsichtnahme waren zu Lasten des Kaufgegenstands in Abt. II und in Abt. III keine Belastungen eingetragen.
2. Der Verkäufer verkauft dieses Grundstück mit den darauf stehenden Gebäuden, nachstehend als „Kaufsache“ bezeichnet, an den Käufer zu Alleineigentum.

§2 Kaufpreis / Fälligkeit

Der Kaufpreis beträgt _____ €

(in Worten: _____ Euro)

1. Voraussetzung für die Fälligkeit ist, dass der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass
 - zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist, der nur solche Belastungen im Rang vorgehen dürfen, die unter Mitwirkung des Käufers bestellt wurden,
 - ihm die Verzichtserklärung der Gemeinde bezüglich des gesetzlichen Vorkaufsrechts sowie alle weiteren zur Eigentums-umschreibung erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen. Der Notar wird diese Bestätigung unverzüglich abgeben, sobald die vorgenannten Voraussetzungen eingetreten sind; er wird den Verkäufer darüber unterrichten. Das Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.
2. Der Kaufpreis ist zahlbar auf das Konto des Verkäufers:

BANK, BANKVERBINDUNG
3. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum der Gutschrift auf dem Konto entscheidend. Der Verkäufer wird dem Notar den Eingang des geschuldeten Kaufpreises unverzüglich schriftlich bestätigen.

§3 Mitwirkung des Verkäufers bei der Bestellung der Grundpfandrechte

1. Um dem Käufer die grundbuchliche Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, erklärt sich der Verkäufer bereit, bei den dinglichen Erklärungen zur Bestellung von Grundschulden – auch in vollstreckbarer Form – zu Lasten des Kaufgegenstandes für im Inland Immobilien Kaufvertrag – Ein Vertragsmuster zur Orientierung ansässige Kreditinstitute mitzuwirken, ohne Übernahme irgendwelcher persönlicher Verpflichtungen. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur dann, wenn diese Grundpfandrechte bei dem amtierenden Notar bestellt werden und die Sicherungsabrede gegenüber dem Gläubiger dahingehend beschränkt wird, dass dieser bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises das Grundpfandrecht nur insoweit als Sicherheit verwenden darf, als er tatsächlich Zahlungen an den Verkäufer geleistet hat bzw. die Zahlungen dem Verkäufer bei Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen zur Verfügung stehen.
2. Der Käufer stellt bereits jetzt den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen einer solchen Grundpfandrechtsbestellung frei.
3. Die bestellte Grundschuld bleibt auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen.

§4 Besitzübergang

1. Die Übergabe der Kaufsache an den Käufer erfolgt am _____, jedoch nicht bevor der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.
DATUM
2. Mit Besitzübergang gehen die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.
3. Die Kaufsache ist nicht vermietet oder verpachtet. Die Übergabe hat in geräumten Zustand zu erfolgen. Das Objekt steht leer.

§5 Rechts- und Sachmängelhaftung

1. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand frei von nicht übernommenen Rechten Dritter zu übergeben. Der Verkäufer übernimmt jedoch keine Haftung für die Freiheit von altrechtlichen, im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten; solche sind ihm nach seiner Erklärung nicht bekannt.

Der Verkäufer erklärt, dass nach seiner Kenntnis

- a) der Kaufgegenstand weder in einem Entwicklungs-, Sanierungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet liegt,
- b) eine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz nicht besteht.

2. Die Vertragsbeteiligten erklären, dass keine besonderen Anforderungen über Größe, Eigenschaft oder sonstige Beschaffenheit des Kaufgegenstands vereinbart sind, dass insoweit also der Käufer den Kaufgegenstand in dem Zustand erwirbt, in dem er sich am Tag der Beurkundung befindet; der übliche Immobilien Kaufvertrag – Verschleiß als Folge der vertragsgemäßen Weiternutzung in der Zeit zwischen Beurkundung und Übergabe der Kaufsache begründet gleichfalls keinen Mangel. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes sind daher ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadenersatz, es sei denn, der Verkäufer handelt vorsätzlich oder arglistig. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass er keine wesentlichen Sachmängel kennt, die bei einer Besichtigung ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar 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. Die Kaufsache wird gekauft wie gesehen bei der Besichtigung.



Der Verkäufer haftet weder für Flächenmaße noch für Sachmängel.

§6 Eigentumsübergang

1. Beide Parteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an der Kaufsache auf den Käufer übergeht. Der Verkäufer bewilligt, der Käufer beantragt die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
2. Die Parteien sind sich einig, dass der Antrag der Umschreibung unter Verzicht des Käufers auf eigenes Antragsrecht nur von dem amtierenden Notar gestellt werden darf. Sie weisen den Notar gleichzeitig an, den Antrag erst zu stellen, wenn die Zahlung des Kaufpreises bestätigt und nachgewiesen wurde. Der Notar wird angewiesen, vor Zahlung des Kaufpreises keine beglaubigte Kopie des Kaufvertrages anzufertigen.

§7 Eigentumsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Eigentumsvormerkung im Grundbuch.
2. Der Käufer bewilligt und beantragt, die Vormerkung zugleich mit der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zu löschen. Voraussetzung dafür ist, dass keine Zwischeneintragungen erfolgt sind und keine diesbezüglichen Anträge vorliegen.
3. Der Käufer bewilligt die Löschung der Eigentumsvormerkung. Der Notar wird angewiesen, Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Niederschrift, die die vorstehende Löschungsbewilligung des Käufers enthalten, ohne weitere Zustimmung nur zu erteilen, wenn der Verkäufer vom Vertrag zurückgetreten ist.

§8 Kosten und Grunderwerbsteuer

1. Der Verkäufer trägt die Grundbuch- und Notarkosten, die mit der Löschung von ihm zu löschender Belastungen verbunden sind.
2. Die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.
3. Eventuelle Genehmigungskosten trägt die Partei, deren Erklärungen zu genehmigen sind.
4. Der Käufer bestätigt, dass der Vertrag durch Vermittlung der Firma _____
FIRMENNAME

zustande gekommen ist und dass dem Makler aus der mit ihm getroffenen Vereinbarung eine Maklerprovision in Höhe von _____ des Kaufpreises zzgl. MwSt, fällig mit Wirksamkeit des Kaufvertrages, zusteht.
PROZENT

§9 Vollmacht

1. Der Verkäufer und der Käufer erteilen dem Notar Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.
2. Die Parteien befähigen die Notarfachangestellten

VORNAME NAME



alle im Büro des Notars tätig, für alle Vertragsparteien gleichzeitig zu handeln, die zur Durchführung des Vertrages und zur Eintragung bestellter Finanzierungsgrundschulden notwendigen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Eintragungen, Löschungen und Rangänderungen im Grundbuch zu bewilligen.

§10 Sonstiges

1. Die Wirksamkeit und der Bestand 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. Die Beteiligten erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen.
3. Sofern einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so 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. Auf Frage des Notars bestätigen die Beteiligten, dass ihnen der Kaufvertragsentwurf rechtzeitig vor der heutigen Beurkundung in Kopie zur Immobilien Kaufvertrag – Verfügung gestellt wurde und sie ausreichend Gelegenheit hatten, sich vorab mit dem Vertragsentwurf und der wirtschaftlichen Tragweite des Gegenstandes der heutigen Beurkundung zu befassen.

§11 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

1. 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.
2. Der amtierende Notar ist berechtigt, dem Verkäufer eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es des Nachweises der die Fälligkeit begründenden Tatsachen bedarf. Die Niederschrift wurde den Vertragsparteien vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und vor dem Notar eigenhändig unterschrieben.

Die Niederschrift wurde den Vertragsparteien vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und vor dem Notar eigenhändig unterschrieben.

VORNAME NAME

VORNAME NAME

VORNAME NAME

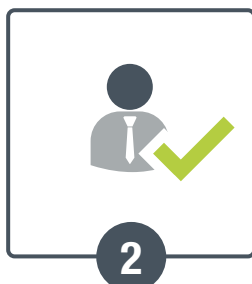
Immobilienverkauf in 3 Schritten

Sicher. Schnell. Professionell.



1 Kostenlose Immobilienbewertung

Auf Basis einer umfangreichen Gutachterdatenbank ermitteln wir einen ersten Richtwert



2 Auswahl des Bewertungsverfahrens

Präzisieren Sie Ihren Immobilienwert durch zusätzliche Angaben



3 Vermarktung & Verkauf

Profitieren Sie von unserer hohen Reichweite und erzielen Sie einfach und schnell einen erfolgreichen Verkauf

Jetzt Verkauf starten!

Haben Sie noch Fragen? Wir beraten Sie gern unter der Telefonnummer **0800-5858 101 (kostenfreie Hotline)** oder per E-Mail unter **info@realbest.de**

Das sagen unsere Kunden

Auf der unabhängigen Bewertungsplattform eKomi



KAPITALANLEGER, RHEINLAND-PFALZ

Wir waren mehr als zufrieden mit Betreuung und Makler. Besser geht nicht! Hätten wir so nicht vermutet. Glatte Weiterempfehlung. Wir mussten uns um nichts kümmern und unsere Preisvorstellungen wurden auch erreicht. Lob, Lob, Lob...

★★★★★ 5 / 5

WOHNUNGSEIGENTÜMER, NRW

Im Juni 2019 wurde über realbest meine ETW in Köln vermarktet und innerhalb von nur 2 Monaten sehr gut verkauft. Ich habe zu realbest vollstes Vertrauen, die Dienstleistung ist sehr transparent [...]. Jederzeit würde ich wieder realbest beauftragen.

★★★★★ 5 / 5

HAUSEIGENTÜMER, BAYERN

Gute Beratung, professionelle Vorbereitung und Durchführung vom Verkauf unserer Immobilie. Alles super und unkompliziert.

★★★★★ 5 / 5

Haftungsausschluss

Schön, dass wir Sie mit unserem Musterdokument beim Immobilienverkauf unterstützen können. Bitte beachten Sie jedoch, dass die realbest Germany GmbH keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Musterdokuments übernimmt. Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Weitere nützliche Informationen zum Immobilienverkauf finden Sie unter: <https://www.realbest.de/immobilienverkauf>