

# KAUFVERTRAG

---

## über ein unbebautes Grundstück

---

---



Unser Muster stellt nur einen Anhaltspunkt dar und vermag eine fachkundige Beratung, etwa durch einen Rechtsanwalt oder Notar, nicht zu ersetzen.

Bitte verwenden Sie für den Ausdruck des Dokuments die Standardeinstellungen Ihres Druckers. Es sind keine Seitenanpassungen oder Verkleinerungen des Druckbereichs erforderlich.

© 2008. Alle Rechte liegen bei der Formblitz AG, Berlin, Deutschland.  
Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung bedürfen der Zustimmung der Formblitz AG.

Diesen Vordruck sowie weitere Formulare und Musterverträge zum Download erhalten Sie auf

[www.formblitz.com](http://www.formblitz.com)

# KAUFVERTRAG

## über ein unbebautes Grundstück



Zwischen

UNTERNEHMEN

---

VORNAME UND NAME

---

STRASSE UND HAUSNUMMER

---

PLZ UND STADT

---

– nachfolgend *Verkäufer* genannt – und

UNTERNEHMEN

---

VORNAME UND NAME

---

STRASSE UND HAUSNUMMER

---

PLZ UND STADT

---

– nachfolgend *Käufer* genannt – wird folgender Kaufvertrag geschlossen:

### §1 Kaufgegenstand

1.1 Im Grundbuch von \_\_\_\_\_ des Amtsgerichts \_\_\_\_\_  
 Band \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_ ist in Abt.I \_\_\_\_\_  
 als Alleineigentümer des folgenden Grundstückes eingetragen:

Flur-Nr.: \_\_\_\_\_

Flurstück: \_\_\_\_\_

Quadratmeter: \_\_\_\_\_

1.2 Das Grundstück ist unbebaut.

### §2 Belastungen

2.1 Das Grundstück ist nach dem Grundbuch wie folgt belastet:

In Abt. II des Grundbuches sind folgende Lasten, Dienstbarkeiten und Auflassungsvormerkungen verzeichnet:

---

In Abt. III des Grundbuches sind folgende Grundpfandrechte eingetragen:

---

Der Verkäufer versichert, dass ihm keine anderweitigen, nicht eingetragenen Belastungen bekannt sind.

#### 2.4 Das Grundbuch

- hat der Notar am \_\_\_\_\_ einsehen lassen.
- wird der Notar am \_\_\_\_\_ einsehen lassen.
- hat der Notar nicht eingesehen.
- Die Parteien verzichten auf die Grundbucheinsicht.
- Ein beglaubigter Grundbuchauszug lag bei Beurkundung vor.

### §3 Kauf

Der Verkäufer verkauft an den Käufer das in §1 Nr. 1 näher bezeichnete Grundstück mit allen Rechten, Pflichten, den gesetzlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

### §4 Schuldübernahme

- Die folgenden unter §2 genannten Grundpfandrechte werden einschließlich der durch sie gesicherten Forderungen vom Käufer unter Anrechnung auf den Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung übernommen:
- 

Die Höhe der übernommenen persönlichen Forderungen ist jedoch der Höhe nach bis zum Nennbetrag der Grundpfandrechte begrenzt.

Sollte der Gläubiger die Schuldübernahme nicht genehmigen, so tritt an deren Stelle ein Freistellungsanspruch im Sinne von § 315 III BGB gegen den Verkäufer.

Der Verkäufer versichert dem Käufer, dass er über die die Grundpfandrechte betreffenden Rückübertragungsansprüche und eventuell entstandenen Eigentümergrundschulden nicht anderweitig verfügt hat und sie auch nicht gepfändet wurden. Er versichert, dass sie nicht über ihren Nennbetrag valutiert wurden. Andernfalls macht er sich gegenüber dem Käufer schadensersatzpflichtig.

- Die folgenden unter §2 genannten Grundpfandrechte werden vom Käufer nicht übernommen:
-

Sie sollen aus Mitteln des Kaufpreises zum frühest möglichen Zeitpunkt vom beurkundenden Notar treuhänderisch abgelöst und ihre Löschung herbeigeführt werden. Der Verkäufer tritt dem Käufer alle ihm an den genannten Grundpfandrechten mittlerweile entstandenen Rechte ab.

- Der Verkäufer verpflichtet sich hinsichtlich der folgenden unter §2 genannten Grundpfandrechte bis zum \_\_\_\_\_ dem Käufer das tatsächliche Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen anzuzeigen und die Löschung zu beantragen.

## §5 Fälligkeit

- 5.1 Der Kaufpreis in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_) ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Absendung einer Bestätigung des Notars an beide Vertragsparteien, dass folgende Bedingungen erfüllt sind:
- a) Die Auflassungsvormerkung im Rang nach den in §2 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.
- b) Die Löschungunterlagen des Gläubigers, dass die in Abt. III des Grundbuchblattes genannte und nicht übernommene Belastung freigestellt wird, liegen dem Notar vor und die damit verbundenen Zahlungsauflagen können mit dem Kaufpreis beglichen werden.
- 5.2 Der Kaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu überweisen:

_____	KONTOINHABER
_____	KONTONUMMER
_____	GELDINSTITUT
_____	BANKLEITZAHL
_____	VERWENDUNGSZWECK

- 5.3 Bei Zahlungsverzug werden \_\_\_\_\_ % Verzugszinsen geschuldet, die sofort fällig sind. Ein weitergehender Verzugschaden kann zusätzlich geltend gemacht werden.

## §6 Zwangsvollstreckungsunterwerfung

- 6.1 Der Käufer unterwirft sich gegenüber dem Verkäufer bezüglich des Kaufpreisanspruches von \_\_\_\_\_ EUR (in Worten: \_\_\_\_\_ EUR) zuzüglich \_\_\_\_\_ % jährlichen Zinsen ab dem Fälligkeitszeitpunkt der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.
- 6.2 Er ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Verkäufer jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde auszufertigen, ohne dass die Fälligkeit der Kaufpreisforderung hierzu nachgewiesen werden müsste.

## §7 Auflassung

- 7.1 Die Vertragsparteien sind sich über den Eigentumsübergang des in §1 bezeichneten Grundstückes vom Verkäufer auf den Käufer einig und erklären die Auflassung bei beiderseitiger Anwesenheit vor dem Notar.

- 7.2 Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch sowie die Löschung der nicht übernommenen Belastung nach Maßgabe der von den Berechtigten abzugebenden Bewilligungen.

## §8 Auflassungsvormerkung

- 8.1 Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen, zugunsten des Käufers im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung gemäß §883 BGB einzutragen, damit der Anspruch des Käufers auf Eigentumsumschreibung gesichert wird.
- 8.2 Der Käufer bewilligt und beantragt ferner die Löschung dieser Vormerkung bei Eintragung der Auflassung. Voraussetzung ist, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine Zwischeneintragungen beim Grundbuchamt eingegangen sind, an denen er nicht mitgewirkt hat.

## §9 Übergabe

- 9.1 Am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung gehen Besitz, Nutzungen, Lasten, die Gefahren, zufällige Verschlechterung und die Verkehrssicherungspflichten des Grundbesitzes sowie die Grundstückshaftung auf den Käufer über.
- 9.2 Der Verkäufer trägt die Erschließungskosten und die öffentlichen einmaligen Lasten für Anlagen, die bis zum Übergang des Besitzes vollständig fertig gestellt sind unabhängig von etwaigen Bescheiden. Ab diesem Zeitpunkt ist der Käufer verpflichtet, hierfür aufzukommen.

## §10 Haftung für Sach- und Rechtsmängel

- 10.1 Der Verkäufer schließt alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines ihm unbekanntem Sachmangels des Grundstückes sowie für ihm unbekanntem Rechtsmängel aus. Er übernimmt insbesondere keine Gewährleistung für die Richtigkeit des im Grundbuch eingetragenen Flächenmaßes und die Abgrenzung des Grundstückes in Natur sowie für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.
- 10.2 Der Verkäufer haftet aber für die Freiheit von Rechten Dritter in Abteilung II und III des Grundbuches mit Ausnahme zur Kaufpreisfinanzierung bestellten Grundpfandrechte.
- 10.3 Der Verkäufer versichert, dass ihm verdeckte Mängel nicht bekannt sind. Ihm ist nach der Belehrung durch den Notar bekannt, dass ihn diesbezüglich eine Offenbarungspflicht trifft, um nicht wegen Vorsatzes oder Arglist zu haften.

## §11 Selbstständige Garantie

Im Wege des selbstständigen Garantievertrages steht der Verkäufer dafür ein, dass um Übergabezeitpunkt

- keine Auflagen der Baubehörde bestehen.
- keine Rückstände oder Stundungen an öffentlichen Lasten bestehen und demnach keine Nachforderungen zu erwarten sind.
- keine Beschränkungen und Auflagen seitens der für den Naturschutz zuständigen Behörden bestehen.
- alle Anlieger- und Erschließungsbeiträge, sowie die Kosten für Versorgungs- und Entsorgungsleistungen bezahlt sind und demnach keine Nachforderungen zu erwarten sind.

## §12 Finanzierungsmitwirkung

- 12.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von Grundpfandrechten, die ausschließlich der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer dienen, vor der Eigentumsumschreibung mitzuwirken.
- 12.2 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 §4.2 bezeichneten Belastung erforderlich, an den dort bezeichneten Gläubiger;
  - im Übrigen an den Verkäufer.
- 12.3 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 §5.2 bezeichnete Konto zu überweisen.
- 12.4 Alle mit der Kreditaufnahme und Bestellung der Grundpfandrechte verknüpften Kosten und Gebühren trägt der Käufer.
- 12.5 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.
- 12.6 Der Käufer ist mit der Übertragung einverstanden. Die Übertragung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Kaufpreis gezahlt wird.
- 12.7 Diese Grundpfandrechte werden vom Käufer übernommen.

## §13 Finanzierungsvollmacht

- 13.1 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.
- 13.2 Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar Gebrauch gemacht werden, der darauf zu achten hat, dass die Gläubiger auf die Abtretung der Auszahlungsansprüche gemäß dieser Urkunde hingewiesen werden.

## §14 Rücktrittsrecht

- 14.1 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.
- 14.2 Der Rücktritt kann nur durch eingeschriebenen Brief und nur solange erklärt werden, als der Käufer die unter §14.1 bezeichneten Zahlungen nicht doch noch leistet.
- 14.3 Die Kosten der Rückabwicklung hat der Käufer zu tragen, sofern der Grund für den Rücktritt nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes war. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche des Verkäufers bleibt davon unberührt.

## §15 Abwicklungsermächtigung für den Notar

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, für sie folgende Dokumente 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.

## §16 Eheliches Güterrecht

Der Verkäufer ist nach seinen eigenen Angaben

- verheiratet und lebt im gesetzlichen Güterstand. Er versichert, dass er nicht über sein Vermögen als Ganzes im Sinne von §1365 BGB verfügt.
- verheiratet und lebt im Güterstand der \_\_\_\_\_. Er versichert, dass er nicht über sein Vermögen als Ganzes im Sinne von §1365 BGB verfügt.
- verheiratet und lebt im Güterstand der \_\_\_\_\_. Er verfügt zwar über sein Vermögen als Ganzes, die gemäß §1365 BGB erforderliche Einwilligung seines Ehepartners liegt dem Notar vor.

## § 17 Kosten

17.1 Die Kosten dieser Urkunde und ihrer Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

17.2 Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Verkäufer.

## §18 Schlussbestimmungen

---

## §19 Abschriften und Ausfertigungen

Käufer und Verkäufer erhalten vor der grundbuchamtlichen Eigentumsumschreibung beglaubigte Abschriften, nachher Ausfertigungen des Vertrages.

## §20 Hinweise und Belehrungen

---

ORT UND DATUM

ORT UND DATUM

VERKÄUFER

KÄUFER