

Grundstückskaufvertrag über ein Baugrundstück

ausgewiesen durch

– im Nachfolgenden Verkäufer –

und

ausgewiesen durch

– im Nachfolgenden Käufer –

erscheinen heute, am _____, gleichzeitig und schließen vor dem Notar

folgenden Grundstückskaufvertrag:

I. Grundbuchstand und Belastungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts

von _____, Blatt _____, ist der Verkäufer

als Eigentümer des dort verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung _____,

Flur _____, Flurstück _____,

eingetragen.

Der Notar hat heute am Tag der Beurkundung das Grundbuch eingesehen. Der Verkaufsgegenstand ist danach im Grundbuch wie folgt belastet:

Abteilung II: Keine Eintragung

Abteilung III: Keine Eintragung

II. Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft dem dies annehmenden Käufer den vorbezeichneten Grundbesitz nebst allen gesetzlichen Bestandteilen zu Alleineigentum. Der verkaufte Grundbesitz wird nachfolgend auch „Kaufgegenstand“ genannt.

III. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis beträgt _____ EUR (in Worten: _____ Euro).

Der Kaufpreis ist fällig zum _____, nicht jedoch vor Ablauf von 14 Bankarbeitstagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung des Notars beim Käufer, dass folgende Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind:

1. Alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen dem Notar in grundbuchmäßiger Form vor.
2. Die Gemeinde hat erklärt, dass ihr ein Vorkaufsrecht nicht zusteht oder sie ein solches nicht ausübt.
3. Die nachbewilligte Eigentumsvormerkung für den Käufer ist im Grundbuch an erster Rangstelle bzw. im Rang nach solchen Rechten, deren Eintragung der Käufer zugestimmt hat, eingetragen.

Die Zahlung des Kaufpreises hat auf das Konto des Verkäufers zu erfolgen:

IBAN:

Die Parteien weisen den Notar an, die Beantragung der Eigentumsübertragung erst vorzunehmen, wenn der vollständige Kaufpreis beglichen wurde. Vor dieser Zahlung darf der Notar weder dem Grundbuchamt noch dem Käufer eine die Auflassung enthaltende Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift aushändigen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Anspruch auf Eigentumsübertragung nicht übertragbar.

IV. Mängelhaftung

Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für eine bestimmte Größe des Kaufgegenstands. Der Käufer beabsichtigt, auf dem Vertragsgegenstand ein Einfamilienhaus zu errichten. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für sichtbare und unsichtbare Sachmängel. Davon ausgenommen ist jedoch die öffentlich-rechtlich zulässige Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands zu Wohnzwecken und die Haftung des Verkäufers bei Vorsatz oder Arglist. Der Verkäufer garantiert eine entsprechende Bebaubarkeit. Die entsprechende

Bodenbeschaffenheit wird ausdrücklich als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit des Kaufgegenstands vereinbart.

Der Verkäufer garantiert zudem, dass der Kaufgegenstand frei von im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen, vertraglich nicht übernommenen Belastungen und Beschränkungen an den Käufer übertragen wird. Etwaige Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten übernimmt hingegen der Käufer. Dasselbe gilt für etwaige nachbarrechtliche Beschränkungen. Der Verkäufer erklärt jedoch, dass ihm solche Beschränkungen nicht bekannt sind und er keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis beantragt hat.

V. Auflassung und Grundbucheinträge

Die Parteien sind über den Eigentumsübergang im angegebenen Erwerbsverhältnis einig. Sie bewilligen und beantragen jedoch derzeit nicht, diese Auflassung im Grundbuch einzutragen, sondern bevollmächtigen hierzu den Urkundsnotar, dessen Vertreter oder Nachfolger im Amt, und zwar unwiderruflich, über den Tod hinaus und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB. Der Verkäufer muss dem Käufer das Eigentum Zug-um-Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises verschaffen. Die Parteien weisen daher den Notar an, die Umschreibung gemäß dieser Vollmacht durch Eigenurkunde erst zu veranlassen, nachdem der Verkäufer den Eingang des geschuldeten Kaufpreises originalschriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises (jeweils ohne Zinsen) durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen hat. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung (Auflassungsvormerkung) zugunsten des Käufers in das unter I. näher bezeichnete Grundbuch. Der Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt einzureichen.

VI. Kosten, Hinweise des Notars und Schlussbestimmungen

Die mit diesem Kaufvertrag und seiner Durchführung verbundenen Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Die Parteien wurden darauf hingewiesen, dass alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts führen können. Besteht ausnahmsweise keine gesetzliche Beurkundungspflicht, so wird hierfür Schriftform vereinbart. Die Parteien erklären ausdrücklich, dass zu dem heutigen Vertrag keine nichtbeurkundeten Nebenabreden bestehen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam, wenn davon auszugehen ist, dass die übrigen Regelungen

auch ohne den unwirksamen Teil getroffen worden wären. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt die entsprechende gesetzliche Regelung. Sieht das Gesetz im Einzelfall keine Regelung vor, werden die Parteien versuchen, eine Regelung zu finden, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen wirtschaftlich möglichst nahekommt. Vorstehendes gilt sinngemäß für etwaige Vertragslücken.

Diese Niederschrift wurde von dem Notar den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer

Unterschrift Käufer

Unterschrift Notar

Sie benötigen rechtliche Hilfe?

Dann kontaktieren Sie jetzt Ihren **passenden Anwalt für Grundstücksrecht & Immobilienrecht** auf anwalt.de.

Disclaimer für das Muster eines Grundstückskaufvertrags

Diese Informationen sind nur als allgemeine Hilfe für die Formulierung gedacht. Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko. Die Verwendung ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Verwender sollten sich deshalb im Zweifel anwaltlich beraten lassen.

Die anwalt.de services AG gibt keine Garantie, Gewährleistung oder Zusicherung für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Haftung für fahrlässig verursachte unmittelbare wie mittelbare Schäden infolge der Verwendung ist mit Ausnahme solcher an Leib, Leben und Gesundheit ausgeschlossen.

Die Informationen sind urheberrechtlich geschützt. Das Herunterladen und Kopieren zum Privatgebrauch ist gestattet. Weitere Verwendungen – wie insbesondere zum kommerziellen Gebrauch – sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der anwalt.de services AG gestattet. Das gilt insbesondere für Verbreitung, Veröffentlichung und Verwertung.

Nutzer erklären sich durch Verwendung der angebotenen Informationen mit diesen Bedingungen einverstanden.

Autorin

Der Inhalt dieses Grundstückskaufvertragsmusters wurde von Rechtsanwältin Janina Werner erstellt.