

Sie wünschen eine persönliche
Beratung? Melden Sie sich!



www.ksk-immobilien.de/



0221 179494-0



KSK-Immobilien

Kaufvertrag für ein Haus

Muster



Dieses Muster dient ausschließlich der Orientierung und ist kein rechtsverbindlicher Vertrag. Ein zunächst formunwirksamer Vertrag wird nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB jedoch seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn Auflassung und Grundbucheintragung erfolgen. Der verbindliche Vertrag wird individuell durch das Notariat erstellt und auf Ihren konkreten Fall zugeschnitten. Dieses Muster ersetzt keine notarielle oder rechtliche Beratung.



KSK-Immobilien

Muster: Kaufvertrag für ein Haus

Zwischen

Name Verkäufer:in (nachfolgend „Verkäufer:in“ genannt)

Anschrift Verkäufer:in

Geburtsdatum Verkäufer:in

und

Name Käufer:in (nachfolgend „Käufer:in“ genannt)

Anschrift Käufer:in

Geburtsdatum Käufer:in

wird folgender Kaufvertrag geschlossen:

§ 1 Kaufobjekt und Grundbuchbestand

Verkauft wird das nachfolgend bezeichnete Grundstück nebst aufstehendem Gebäude (das „Kaufobjekt“):

Anschrift der Immobilie: _____

Amtsgericht/Grundbuch von: _____

Blatt/Flur/Flurstück: _____

Grundstücksgröße (ca., in m²): _____

Wohnfläche (ca., in m²): _____

§ 2 Mitverkauftes Zubehör und Inventar

Mit dem Kaufobjekt wird folgendes Zubehör bzw. Inventar mitverkauft (z. B. Einbauküche, Markise, Gartengeräte):

§ 3 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Kaufobjekt beträgt insgesamt _____ EUR.

In Worten: _____ EUR

Von dem Kaufpreis entfällt auf das mitverkaufte Zubehör ein Betrag von _____ EUR.

§ 4 Fälligkeit und Zahlung

Der Kaufpreis ist fällig, sobald das Notariat schriftlich bestätigt hat, dass:

- die Auflassungsvormerkung zugunsten des:der Käufer:in im Grundbuch eingetragen ist,
- erforderliche Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzicht vorliegen,
- die Lastenfreistellung nicht übernommener Belastungen sichergestellt ist.

Der Kaufpreis ist innerhalb von ____ Bankarbeitstagen nach Zugang der notariellen Fälligkeitsmitteilung zu zahlen, keinesfalls jedoch vor deren Zugang.

Zahlung auf folgendes Konto:

Bank: _____

Kontoinhaber:in: _____

IBAN: _____

BIC: _____

§ 5 Übergabe – Besitz, Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs gehen mit dem Tag der Übergabe auf den:die Käufer:in über. Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum vereinbarten Termin.

Vereinbarter Übergabetermin: _____

§ 6 Sachmängel

Das Kaufobjekt wird unter Ausschluss der Sachmängelhaftung verkauft („gekauft wie besichtigt“). Der Ausschluss gilt nicht für Mängel, die der:die Verkäufer:in arglistig verschwiegen hat. Folgende Mängel sind bekannt und werden hiermit offengelegt:

§ 7 Auflassung und Auflassungsvormerkung

Verkäufer:in und Käufer:in sind sich über den Übergang des Eigentums am Kaufobjekt einig (Auflassung). Zur Sicherung des:der Käufer:in wird eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die entsprechenden Eintragungen. Das Notariat wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst beim Grundbuchamt einzureichen, wenn ihm die vollständige Kaufpreiszahlung in geeigneter Form nachgewiesen oder von der Verkäuferseite bestätigt wurde und die weiteren Vollzugsvoraussetzungen vorliegen.

§ 8 Kosten und Steuern

Die Kosten der notariellen Beurkundung, des Vollzugs und der Grundbucheintragungen sowie die Grunderwerbsteuer trägt der:die Käufer:in, soweit gesetzlich nicht anders bestimmt. Die Kosten einer etwaigen Lastenfreistellung trägt der:die Verkäufer:in.

§ 9 Finanzierung

1. Finanziert der:die Käufer:in den Kaufpreis ganz oder teilweise mit Fremdmitteln, so ist der:die Verkäufer:in mit einer Vorwegbeleihung des Kaufobjekts einverstanden. Der:Die Käufer:in darf also bereits vor der Eigentumsumschreibung Grundpfandrechte bis zur Höhe des zur Finanzierung des Kaufpreises erforderlichen Betrags am Kaufobjekt eintragen lassen. Eine persönliche Haftung des:der Verkäufer:in ist damit nicht verbunden. Voraussetzung ist, dass die vollständige Zahlung des Kaufpreises sichergestellt ist. Die Belastungen müssen den Bestimmungen dieses Vertrags entsprechen.
2. Der:Die Verkäufer:in bevollmächtigt den:die Käufer:in, solche Grundpfandrechte nebst Zwangsvollstreckungsunterwerfung am Kaufobjekt zu bestellen und alle damit zusammenhängenden Rechtshandlungen und Rangbestimmungen vorzunehmen. Die Vollmacht kann vor dem:der Notar:in sowie dessen:deren amtlich bestellten Vertreter:innen ausgeübt werden. Sie ist jeweils einzeln ausübbar, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, umfasst das Recht zur Unterbevollmächtigung und gilt unabhängig von etwaigen Wirksamkeitsvoraussetzungen dieses Vertrags. Von der Vollmacht darf nur nach Maßgabe der folgenden Sicherungsvereinbarung Gebrauch gemacht werden.
3. Für die Bestellung des Grundpfandrechts gelten zugunsten der Verkäuferseite die nachstehenden Maßgaben. Das finanzierende Kreditinstitut hat diese vor Einreichung der Bestellsurkunde schriftlich anzuerkennen:
 - a) Zweckbindung: Das Grundpfandrecht darf ausschließlich zur Finanzierung des Kaufpreises für das Kaufobjekt verwendet werden.
 - b) Beschränkung der dinglichen Haftung: Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises sichert das Grundpfandrecht nur solche Beträge, die tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf den Kaufpreis an die Verkäuferseite ausgezahlt werden. Für Zinsen und Nebenleistungen aus dem Grundpfandrecht gilt dies entsprechend.
 - c) Keine persönliche Haftung, keine Kosten: Die Verkäuferseite übernimmt keine persönliche Haftung; eine Zwangsvollstreckung in ihr sonstiges Vermögen ist ausgeschlossen. Sämtliche mit Bestellung, Eintragung, Verwaltung und Löschung des Grundpfandrechts verbundenen Kosten trägt die Käuferseite.
 - d) Rückgewähr bei Nichtdurchführung: Wird der Kaufvertrag nicht durchgeführt, sind die Käuferseite und das Kreditinstitut verpflichtet, das Grundpfandrecht Zug um Zug gegen Rückzahlung der tatsächlich mit Erfüllungswirkung auf den Kaufpreis ausgezahlten Nettobeträge zur Löschung zu bewilligen bzw. freizugeben.

§ 10 Rücktritt

Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur in den gesetzlich vorgesehenen oder nachfolgend vereinbarten Fällen möglich:

§ 11 Schlussbestimmungen

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der notariellen Beurkundung. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Notarielle Beurkundung

Ort, Datum: _____

Unterschrift Notar:in

Unterschrift Verkäufer:in

Unterschrift Käufer:in

Vielen Dank für die Nutzung unseres Musterdokuments

Die Inhalte unserer Webseite wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Der Anbieter dieses Dokuments übernimmt jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Ratgeber und Dokumente, die nur allgemeinen Informationszwecken dienen und keine Beratung oder Auskunft im Einzelfall darstellen.