

Kaufvertrag

über ein Haus zur Eigennutzung

Verhandelt zu Bad Homburg vor der Höhe am

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

??

mit dem Amtssitz in Bad Homburg vor der Höhe

erschieden heute:

1. **Frau Cäcilie Reitter**, geb. am 11.05.1946, wohnhaft Hauptstr. 122, 61381 Oberursel,

ausgewiesen durch BPA Nr.

- nachstehend "der VERKÄUFER" genannt -

2. **Frau Hildegard Müller** geb. Meyer, geb. am 17.02.1955, wohnhaft Fantasiestr. 13, 61348 Bad Homburg,

persönlich bekannt,

3. **Herr Kurt Müller**, geb. am 03.08.1953, wohnhaft ebenda,

persönlich bekannt,

- nachstehend "der KÄUFER" genannt -

Der Notar fragte sodann gemäß § 3 I 2 BeurkundungsG, ob jemand der Auffassung sei, dass er selbst oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Diese Frage wurde verneint.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

§ 1 Grundbuchlage

1. Im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Bad Homburg für die Gemarkung Bad Homburg steht auf den VERKÄUFER eingetragen auf **Blatt 1771** der Grundbesitz

lfd. Nr. 1 Flur 14 Flurstück 3/5 Hof- und Gebäudefläche, Breite Str. 12, 480 qm.

2. Eintragungen in Abt. II:

keine

3. Eintragungen in Abt. III:

lfd. Nr. 2 Buch-Grundschild über DM 320.000,00 für die LBS Hessen

4. Diesen Grundbuchstand stellte der Notar durch elektronischen Grundbuchauszug vom ?? fest.

§ 2 Kaufvertrag

1. Der VERKÄUFER verkauft hiermit den in § 1 beschriebenen Grundbesitz mit allen wesentlichen Bestandteilen an den KÄUFER zu Eigentum, bei mehreren zu gleichen Teilen.

Mitverkauft und im Kaufpreis mit 8.000,00 € enthalten ist die 2008 angeschaffte Einbauküche mit allen Elektrogeräten.

2. Die Veräußerung erfolgt frei von allen Belastungen in Abt. II und III.

§ 3 Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

1. Der Kaufpreis beträgt **450.000,-- €**
(in Worten: Vierhundertfünzigtausend Euro).
2. Der Kaufpreis ist fällig am 31.08.11.
3. Die Fälligkeit tritt jedoch nicht ein vor Ablauf einer Woche nach Absendung einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den KÄUFER, dass
 - die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumserwerb eingetragen ist und
 - die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. Negativbescheinigung der Gemeinde vorliegt sowie
 - die Löschungsunterlagen bezüglich der vom KÄUFER nicht übernommenen Belastungen in Abt. II und III dem Notar vorliegen und dieser darüber entweder auflagenfrei verfügen darf oder allenfalls mit der Auflage, dass der Kaufpreis oder ein Kaufpreisteilbetrag vorher vom KÄUFER an den betreffenden Gläubiger gezahlt wurde. Dabei muss der Gesamtkaufpreis ausreichend sein.
4. Der Notar wird beauftragt, die benötigten Löschungsunterlagen beim jeweiligen Gläubiger im Treuhandweg anzufordern und die Parteien von der Kaufpreisfälligkeit zu unterrichten.
5. Bei Fälligkeit ist der Kaufpreis, sofern er für die Lastenfreistellung benötigt wird, ausschließlich gemäß den Vorgaben des jeweiligen Gläubigers zu

zahlen. Im übrigen ist er zu überweisen auf das Konto des VERKÄUFERS bei der Nassauischen Sparkasse Kto.-Nr. 27738859 BLZ 510 500 15.

6. Der VERKÄUFER kann Zinsen in Höhe von jährlich 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangen, wenn der Kaufpreis am Fälligkeitstag auf den für die Zahlung bestimmten Konten nicht gutgeschrieben wurde.
7. Der KÄUFER - mehrere als Gesamtschuldner - unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst der Verzugszinsen ab heute der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird beauftragt, dem VERKÄUFER auf Antrag jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen. Als Verzinsungsbeginn soll er frühestens das Datum eine Woche nach seiner Fälligkeitsmitteilung in die Vollstreckungsklausel aufnehmen.

§ 4 Übergabe, Besitz- und Gefahrübergang

1. Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 01.09.11.

Bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises ist der VERKÄUFER berechtigt, die Übergabe des Kaufgegenstandes zu verweigern.

2. Mit der Übergabe gehen Besitz, Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer von dem VERKÄUFER nicht verschuldeten Verschlechterung des Vertragsgegenstandes auf den KÄUFER über.
3. Der VERKÄUFER verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis zum Übergabetag in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Sollten bis zum Übergabetag Verschlechterungen des Vertragsgegenstandes eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen, so sind die-

se vom VERKÄUFER bis zur Übergabe auf seine Kosten zu beseitigen. Alle Ansprüche wegen eventueller Mängel solcher Arbeiten gegen den bzw. die Handwerker tritt der VERKÄUFER bereits hiermit aufschiebend bedingt durch die Übergabe des Kaufgegenstandes an den KÄUFER ab, der diese Abtretung(en) annimmt.

§ 5 Mängelhaftung

1. Der KÄUFER hat den Vertragsgegenstand ausgiebig besichtigt. Er übernimmt ihn in seinem derzeitigen Zustand. Die Sachmängelhaftung des VERKÄUFERS für Größe, Güte und Beschaffenheit wird ausgeschlossen sowie generell die Haftung für Schadenersatzansprüche, es sei denn, dass der VERKÄUFER vorsätzlich gehandelt hat.
2. Der VERKÄUFER versichert, dass ihm keine versteckten Mängel des Vertragsgegenstandes bekannt sind.
3. Außerdem versichert der VERKÄUFER, dass ihm keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis in Bezug auf den Vertragsgegenstand bekannt sind und übernimmt dafür die Gewährleistung.
4. Ferner versichert der VERKÄUFER, dass ihm nichts von noch nicht abgerechneten Erschließungskosten in Bezug auf den Kaufgegenstand bekannt ist, für die noch Zahlungen an die Gemeinde zu leisten wären und übernimmt auch dafür die Gewährleistung.

Dazu vereinbaren die Parteien gem. der gesetzlichen Regelung in § 436 BGB, dass der VERKÄUFER alle Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerbeiträge für Maßnahmen zu tragen hat, die bis zum Tage des heutigen Vertragsabschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.

5. Soweit dem VERKÄUFER in Bezug auf den Kaufgegenstand noch Ansprüche wegen eventueller Mängel von ausgeführten Handwerksleistun-

gen zustehen einschl. eventueller Garantiezusagen tritt der VERKÄUFER hiermit diese Ansprüche aufschiebend bedingt durch die Übergabe des Kaufgegenstands an den KÄUFER ab, der diese Abtretung(en) annimmt.

§ 6 Auflassung mit Eintragungsbewilligung für den Notar

1. Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass der in § 1 dieses Kaufvertrages genannte Grundbesitz (Vertragsgegenstand) vom VERKÄUFER auf den KÄUFER übergehen soll, bei mehreren zu den in § 2 des Kaufvertrages genannten Teilen.

Eine Bewilligung der Eintragung durch den VERKÄUFER erfolgt durch die vorstehende Auflassung bewusst nicht.

2. Die Beteiligten bevollmächtigen vielmehr den Notar, die Eintragung des Eigentumswechsels zu bewilligen und zu beantragen.

Im Innenverhältnis wird der Notar angewiesen, dies erst zu tun, wenn der gesamte Kaufpreis vollständig erbracht ist und der VERKÄUFER - bei mehreren einer der VERKÄUFER - dies dem Notar schriftlich (auch per Fax) bestätigt oder der KÄUFER durch Vorlage bankbestätigter Belege nachweist.

§ 7 Vormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs des KÄUFERS gegen den VERKÄUFER auf Eigentumsübertragung bewilligt der VERKÄUFER und beantragt der KÄUFER die Eintragung einer **Vormerkung** zugunsten des KÄUFERS, bei mehreren zu gleichen Idealanteilen.
2. Der VERKÄUFER bewilligt und der KÄUFER beantragt weiter die Eintragung eines **in der Ausübung beschränkten Rangvorbehaltes** bei dieser Vormerkung für vorrangige Grundpfandrechte bis zur Höhe des Kaufprei-

ses nebst bis 20 % Jahreszinsen ab heute und bis zu 10 % einmaligen Nebenleistungen. Die Ausübungsbeschränkung lautet, dass der Rangvorbehalt nur für Grundpfandrechte ausgeübt werden darf, an denen der KÄUFER mitgewirkt hat.

3. Der KÄUFER bewilligt und beantragt bereits heute, diese Vormerkung Zug um Zug gegen Umschreibung des Eigentums auf ihn zu löschen, es sei denn, dass bis dahin Zwischeneintragungen vorliegen, an denen er nicht mitgewirkt oder zu denen er keine Zustimmung erteilt hat.
4. Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung soll vom Notar sofort gestellt werden.

§ 8 Finanzierung des Kaufpreises

1. Der VERKÄUFER verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand die Eintragung von Grundpfandrechten des KÄUFERS bis zur Höhe des Kaufpreises zu bewilligen, sofern sie zur Sicherung von Darlehen dienen, welche der KÄUFER zur Finanzierung des Kaufpreises aufnehmen will.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende Vereinbarung wiedergegeben wird:

Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung dient dieses Grundpfandrecht nur zur Sicherung der vom Kreditgeber finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer nach den Vereinbarungen des Kaufvertrages geleisteten Zahlungen. Eine darüber hinausgehende Zweckbestimmung zwischen dem Käufer und seinem Kreditgeber kann erst dann wirksam werden, wenn nach vollständiger Kaufpreiszahlung der Kaufvertragsgegenstand auf den Käufer umgeschrieben worden ist.

2. Der VERKÄUFER haftet nicht persönlich für die durch solche Grundpfandrechte gesicherten Forderungen.

3. In Höhe des Kaufpreises nebst etwaiger Verzugszinsen tritt der KÄUFER bereits jetzt sämtliche Ansprüche auf Auszahlung der durch solche Grundpfandrechte gesicherten Darlehen - bei Bausparverträgen auch die Ansprüche auf Auszahlung der Ansparsumme - nach Maßgabe der Kaufpreisfälligkeit an den VERKÄUFER ab. Dieser nimmt die Abtretung an.
4. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die abgetretenen Beträge ausschließlich auf Anweisung des beurkundenden Notars auszuzahlen sind. Entsprechend werden die Darlehensgeber hiermit unwiderruflich angewiesen.

§ 9 Vollmacht

1. Die Vertragschließenden erteilen hiermit den Notarangestellten
??,
jedem für sich die gegenüber Dritten unbeschränkt geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite, übertragbare und über den Tod des Vollmachtgebers hinaus geltende Vollmacht, alle zum Vollzug dieser Urkunde im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abzugeben, Eintragungen und Löschungen im Grundbuch zu bewilligen, zu beantragen und Anträge zurückzunehmen.
2. Außerdem werden der KÄUFER selbst sowie die vorstehend genannten Notarangestellten - mehrere KÄUFER sowie die Notarangestellten einzeln, über den Tod der Vollmachtgeber hinaus und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit - bevollmächtigt, zu Lasten des Kaufgegenstands Grundpfandrechte für Rechnung des KÄUFERS in beliebiger Höhe nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % einmaliger Nebenleistung zu bestellen sowie dabei den jeweiligen Eigentümer hinsichtlich des Kaufgegenstandes und den KÄUFER - mehrere als Gesamtschuldner - persönlich der sofortigen Zwangsvollstreckung zu unterwerfen und Zweckbestimmungserklärungen abzugeben.

Dazu erläuterte der Notar,

- dass sich die Kreditgeber im Rahmen von Finanzierungsgrundschulden in der Regel einen Zinssatz, der deutlich über dem Darlehenszins liegt, als Sicherheit ins Grundbuch eintragen lassen sowie häufig zusätzlich eine einmalige Nebenleistung,
- dass neben der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfung des jeweiligen Eigentümers in der Regel auch ein Schuldanerkenntnis in Höhe der Grundschuld nebst Grundschuldzinsen und einmaliger Nebenleistung mit persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung des KÄUFERS verlangt wird und
- dass dinglicher und persönlicher Teil rechtlich losgelöst von einander gelten, so dass dadurch gewisse Gefahren für den KÄUFER bestehen, auf die der Notar pflichtgemäß hinzuweisen hat.

Ergänzend wies der Notar darauf hin, dass er gemäß § 17 Abs. 2a Nr. 1 BeurkG bei einem Verbraucher als KÄUFER darauf hinzuwirken habe, dass Grundpfandrechte durch den KÄUFER selbst oder eine Vertrauensperson bestellt werden.

3. Sollte der KÄUFER zwei Monate nach Kaufpreisfälligkeit den Kaufpreis - bei Raten die erste Rate - noch nicht bezahlt haben, ist der VERKÄUFER berechtigt, den Notar zu beauftragen, unter Verwendung dieser Vollmacht die Löschung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumserwerb auf Kosten des KÄUFERS zu bewilligen und zu beantragen.

Der Notar soll dem KÄUFER vor Einreichung der Löschungsbewilligung Gelegenheit geben, eine eventuell doch erfolgte Zahlung durch bankbestätigte Belege nachzuweisen.

4. Zu dieser Vollmacht vereinbaren die Vertragschließenden mit dem Notar folgendes:

Die Vollmacht ist eine **Treuhandvollmacht**. Sie kann nur vor dem Notar Dr. Mickel sowie seinem Vertreter im Amte ausgeübt werden. Diese haften für die korrekte Ausübung der Vollmacht. Im Hinblick darauf wird mit dem Notar vereinbart, dass die Bevollmächtigten selbst keine persönliche Haftung trifft.

Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen Abwicklung dieser Urkunde.

5. Inhalt, Umfang und Bedeutung der Vollmacht wurden vom Notar mit den Beteiligten erörtert.

§ 10 Aufträge an den Notar

1. Die Vertragsparteien beauftragen den Notar, die Zahlung des Kaufpreises zu überwachen sowie den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben und zu überwachen und alle erforderlichen Genehmigungen und Zeugnisse einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Die Genehmigungen sollen mit ihrem Zugang bei dem Notar für und gegen alle Beteiligte wirksam werden.

Der Notar wird ermächtigt, Anträge auf Genehmigungen zurückzunehmen und später neu zu stellen, Rechtsmittel einzulegen, zu begründen und zurückzunehmen.

2. Die Beteiligten beauftragen den Notar weiterhin, soweit erforderlich, die Löschungsbewilligungen und Pfandfreigabeerklärungen für nicht übernommene Belastungen einzuholen sowie ggf. die Genehmigung der Schuldübernahme bei den Darlehensgebern zu beantragen.

3. Der Notar soll die Aufträge, die eventuell von den Banken der Vertragsparteien erteilt werden, entgegennehmen und ausführen.

§ 11 Grunderwerbsteuer

Die anfallende Grunderwerbsteuer ist vom KÄUFER zu tragen.

§ 12 Spekulationsgeschäft

Der Notar wies den VERKÄUFER pflichtgemäß darauf hin, dass inzwischen die Veräußerung eines Grundstücks des steuerlichen Privatvermögens gemäß § 23 Einkommensteuergesetz als Spekulationsgeschäft gilt, falls die Anschaffung noch nicht mehr als zehn Jahre zurückliegt ausgenommen bei der Nutzung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken mindestens im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren.

§ 13 Kosten

1. Die Kosten dieses Vertrages und seiner Abwicklung trägt der KÄUFER mit Ausnahme der eventuellen Notar- und Grundbuchkosten für Löschungsbewilligungen und Löschungen zur Pfandfreimachung, welche zu Lasten des VERKÄUFERS gehen.
2. Die Kosten einer eventuell erforderlichen Genehmigung trägt derjenige, dessen Erklärungen zu genehmigen sind.

§ 14 Hinweise des Notars

Die Vertragschließenden wurden darauf hingewiesen,

1. dass alle Vereinbarungen beurkundet sein müssen und dass bei einem

Verstoß gegen diese Bestimmung der Vertrag in seinem ganzen Inhalt unwirksam ist;

2. dass zur Durchführung dieses Kaufvertrags die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. Negativbescheinigung der zuständigen Gemeinde vorliegen muss und bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht feststeht, dass der Vertrag durchgeführt werden kann;
3. dass das Eigentum erst mit der Eintragung in das Grundbuch, nicht schon mit dem Abschluss dieses Vertrages übergeht;
4. dass die Umschreibung des Eigentums erst dann erfolgen kann, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt;
5. dass Vorleistungen für jeden Vertragsteil mit Gefahren verbunden sind;
6. dass die Parteien für Kosten und Steuern gesamtschuldnerisch haften unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag und dass der jeweilige Eigentümer des Grundbesitzes für öffentliche Abgaben und Lasten haftet;
7. dass der Notar für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.

Das Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, einschließlich aller eventuellen handschriftlichen Änderungen und Ergänzungen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Autor: Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Mickel nach dem Stand vom Juli 2011

Bitte beachten Sie, dass alle allgemeinen rechtlichen Hinweise und Ausführungen nie eine konkrete Beratung im Einzelfall ersetzen können. Außerdem ist nie auszuschließen, dass vom vorgenannten Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Beitrags bis zum heutigen Zeitpunkt bereits Änderungen oder Ergänzungen der Rechtsentwicklung berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grunde wird für die aktuelle Richtigkeit der Ausführungen in dem obigen Beitrag keinerlei Gewähr übernommen, wenn sie nicht ausdrücklich und schriftlich auf Nachfrage bestätigt wurde.