

Wichtiger Hinweis:

Der folgende Mustervertrag über den **Kauf eines bebauten Grundstücks** kann nur zur ersten Orientierung dienen. Die Beratung und Gestaltung im konkreten Einzelfall durch den Notar kann dadurch nicht ersetzt werden. In der Praxis sind fast in jedem Fall rechtliche und tatsächliche Besonderheiten zu berücksichtigen. Hier wurde zudem die Kaufpreisabwicklung über Notaranderkonto vorgesehen. Ein Beispiel für die direkte Zahlung, d.h. ohne Notaranderkonto, finden Sie in dem Mustervertrag über den Kauf einer Eigentumswohnung. Nutzen Sie diesen Mustervertrag allenfalls zur Orientierung für Ihr Gespräch mit dem Notar Ihrer Wahl, damit dieser für Ihren Fall einen sachgerechten und den Interessen beider Vertragsparteien Rechnung tragenden konkreten Entwurf erstellt. Die eingehende Beratung durch den Notar auch vor der Beurkundung ist im übrigen in den Beurkundungsgebühren erfasst. Nutzen Sie diesen Service der Notare! Weiterführende Hinweise zu diesen und anderen rechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der notariellen Tätigkeit erhalten Sie auf der Homepage der Bundesnotarkammer (www.bnotk.de). Dort finden Sie auch Verknüpfungen zu der Homepage der für Sie zuständigen Landesnotarkammer, bei denen u.a. Listen mit den jeweiligen Notaren zur Verfügung gestellt werden.

Dr. Robert Diekgräf, Notar in Hamburg

Urkundenrollen-Nr. _____

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am

[*]**

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

[*]**

mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen, Musterstr. 14, 20095 Hamburg

:

1. Herr Dr. Adam Musterverkäufer,

geboren am [***],

Anschrift: [***],

ausgewiesen durch [***]¹

2. Frau Eva Musterkäuferin geb. Musterfrau,

geboren am [***],

Anschrift: [***],

von Person bekannt,

¹ Wenn der Notar Sie nicht von Person kennt, bringen Sie bitte zum Termin einen gültigen amtlichen Lichtbildausweis mit, wie z.B. Ihren BPA, Reisepass oder Führerschein.

3. Herr Horst Musterkäufer,
geboren am [***],
Anschrift: [***],
von Person bekannt.

- Herr Dr. Adam Musterverkäufer wird im folgenden auch kurz "der Verkäufer" genannt -
- Frau Eva Musterkäuferin und Herr Horst Musterkäufer werden zusammen im folgenden
auch kurz "die Käufer" genannt -

Sie erklärten folgenden Kaufvertrag zu meinem Protokoll:

I Sachstand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer² des im Grundbuch des Amtsgerichts Musterort von

Musterort Band [***] Blatt [***]

verzeichneten Grundstücks der Gemarkung Musterort, lfd. Nr. [***], Flur [***], Flurstück
[***], belegen laut Grundbuch Musterstraße [***], mit einer Größe von [***] qm.³

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus.⁴

Im folgenden werden das vorgenannte Grundstück auch "der Vertragsgegenstand" und das
vorgenannte Grundbuch auch "das Grundbuch" genannt.

2. Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II

lfd. Nr. 01 [***] (z.B. Wegerecht)⁵

² Die Eigenschaft des Verkäufers als Eigentümer folgt aus der Abteilung I des Grundbuches.
Die dortige Eintragung schützt den sog. gutgläubigen Erwerb. Sollte der Verkäufer (noch)
nicht als Eigentümer eingetragen sein, z.B. aufgrund noch nicht vollzogenen Vorwerbs oder
eines Erbfallbeschlusses, prüft und erläutert der Notar die Konsequenzen für die
Vertragsdurchführung.

³ Hier gibt der Text den Inhalt des Grundbuches im sog. Bestandsverzeichnis wieder, d.h.
dies ist die grundbuchliche Definition des Vertragsgegenstandes.

⁴ Formal verkauft wird ein Grundstück. Das Eigentum am Haus folgt rechtlich dem Eigentum
am Grundstück.

⁵ In Abteilung II des Grundbuches eingetragene Rechte sind häufig von den Käufern zu
übernehmen, wie z.B. Wegerechte oder Leitungsrechte. Sie sind in der Regel nicht
wertmindernd und werden auch von den finanzierenden Banken etc. akzeptiert. Anders ist
es mit einem Vorkaufsrecht, Nießbrauch oder Wohnungsrecht o.ä. Dort ist besondere
Aufmerksamkeit geboten.

Abteilung III

lfd. Nr. 01 DM [***] Grundschuld - ohne Brief - für Musterbank⁶

3. Der Notar hat sich am [***] über den Grundbuchinhalt unterrichtet. Er wird sich bei Durchführung des folgenden Vertrages erneut über den Grundbuchinhalt unterrichten.⁷

4. Der folgende Vertrag wurde vermittelt durch die Maklerfirma

Mustermakler GmbH,
Musterstr. [***], [***] Musterort.

II
Kaufvertrag

§ 1
Vertragsgegenstand

- (1) Herr Dr. Adam Musterverkäufer verkauft hiermit den Vertragsgegenstand mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör an Frau Eva Musterkäuferin und Herrn Horst Musterkäufer, untereinander zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil. / in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst wird, sondern sich mit den Erben fortsetzt.⁸
- (2) Mitverkauft / Nicht mitverkauft / ist / sind / *** .⁹

⁶ Die Rechte in Abteilung III des Grundbuches (insbesondere Grundschulden und Hypotheken) werden in der Regel nicht von den Käufern übernommen, sondern sind im Zuge der Vertragsdurchführung zu löschen. Der Notar führt sie im Vertrag gleichwohl auf, um das Lösungsverfahren zu erläutern und cursorisch beurteilen zu können, ob die Vertragsdurchführung ggf. gefährdet sein könnte. Üblicherweise kümmert sich der Notar um die Einholung der Lösungsunterlagen.

⁷ Eine möglichst aktuelle Grundbucheinsicht durch den Notar vor der Beurkundung ist stets zu empfehlen. Nur so ist eine verlässliche Vertragsgestaltung möglich, die den Grundbuchdaten Rechnung tragen muss. Spätestens im Zuge der Vertragsdurchführung ist eine Kontrolle des Grundbuches zu den maßgeblichen Zeitpunkten unerlässlich.

⁸ Das sog. Erwerbsverhältnis bei mehreren Käufern steht in deren freier Wahl. Lassen Sie sich vom Notar beraten, welche rechtliche Gestaltung in Ihrem Fall empfehlenswert ist.

⁹ Besonderheiten können hier bestehen, wenn Gegenstände nicht mitverkauft werden sollen, die rechtlich sog. "wesentliche Bestandteile" oder "Zubehör" darstellen. Umgekehrt müssen die Gegenstände aufgenommen werden, die diese Eigenschaft nicht besitzen und gleichwohl mitverkauft werden sollen. Dies kann dann ggf. auch die Grunderwerbsteuer senken (Beispiel: Einbauküche).

§ 2
Kaufpreis

(1) Der Kaufpreis beträgt

EUR [***]

(in Worten: Euro [***]).

Er ist gesamtschuldnerisch wie folgt zu begleichen:

EUR [***]

sind bis zum [***] (eingehend) treuhänderisch auf unten genanntes Notaranderkonto¹⁰ zu zahlen (Fälligkeit).

Der Betrag ist an den Verkäufer auszuführen, wenn

- die Eintragung der nachstehend bewilligten Vormerkung erfolgt ist, und zwar im unmittelbarem Range nach den in Teil I genannten Grundbuchbelastungen,¹¹

- und die Ablösung der von den Käufern nicht übernommenen Grundbuchbelastungen aus dem Restkaufpreis sichergestellt ist.¹²

EUR [***]

sind bis zum [***] (eingehend) treuhänderisch auf unten genanntes Notaranderkonto zu zahlen (Fälligkeit).¹³

Von diesem Betrag sind alle von den Käufern nicht übernommenen Grundbuchbelastungen nach Maßgabe

¹⁰ Hier ist eine Gestaltung gewählt, bei der die Zahlungsabwicklung über das Notaranderkonto erfolgt. Welcher Zahlungsweg (Notaranderkonto oder direkte Zahlung) der sinnvollste ist und vom Notar vorgeschlagen wird, ist eine Frage des Einzelfalls und des Sicherungsinteresses der Vertragsparteien. Für das Notaranderkonto sprechen u.a. die nur so mögliche Zugum-Zug-Lösung, dass eine Zahlung an den Verkäufer (und/oder die abzulösenden Grundpfandgläubiger) nur erfolgt, wenn nicht nur der vertragsgerechte Eigentumserwerb sichergestellt ist, sondern auch die Besitzübergabe erfolgt ist. Die Abwicklung über das Notaranderkonto ist allerdings teurer. Einzelheiten müssen im konkreten Fall erläutert werden.

¹¹ Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumserwerb ("Auflassungsvormerkung") ist grundsätzlich unverzichtbare Sicherung für die Käufer.

¹² Dies bedeutet, dass der Notar die erste Kaufpreisrate erst auszahlt, wenn er übersehen kann, dass die zweite Kaufpreisrate ausreicht, um die ggf. bestehenden Belastungen im Grundbuch abzulösen.

¹³ Häufig wird vom Verkäufer eine Aufteilung des Kaufpreises in zwei Raten gefordert, nämlich eine kleine schnelle erste Rate und eine zweite Rate, die kurz vor der Übergabe fällig ist. Dies ist nicht zwingend, aber häufig sachgerecht: Die Käufer zeigen ihre Ernsthaftigkeit und der Verkäufer gibt - wenn gewollt - die Vormerkung erst nach Eingang der ersten Rate frei.

der Abrechnung des jeweiligen Gläubigers abzulösen,¹⁴
wenn

- die Eintragung der nachstehend bewilligten Vormerkung erfolgt ist, und zwar im unmittelbarem Range nach den in Teil I genannten Grundbuchbelastungen und etwaigen Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung,¹⁵

- die vertragsgemäße Eigentumsumschreibung sichergestellt ist – Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerstelle und Zahlung der Gerichtskosten ausgenommen -¹⁶

- und der vereinbarte Übergabetag abgelaufen ist.¹⁷

Der Restbetrag ist an den Verkäufer auszuführen.

(2) Die vorstehenden gemeinsamen Auszahlungsanweisungen an den Notar können nicht einseitig widerrufen werden.

(3) Der Verkäufer wünscht Auszahlungen durch den Notar auf folgendes Konto:
Kontoinhaber: Dr. Adam Musterverkäufer
Konto-Nr.: [***]

¹⁴ Sind Grundbuchbelastungen vorhanden, welche die Käufer nicht übernehmen, werden dem Notar die Lösungsunterlagen durch die Gläubiger in der Regel mit Treuhandaufträgen zur Verfügung gestellt, etwa der Freigabe nur gegen Zahlung des noch offenen Darlehensrückzahlungsbetrages und einer Vorfälligkeitsentschädigung. In solchen Fällen erhält der Verkäufer selbst nur den Restbetrag.

¹⁵ Eine zumeist erforderliche Finanzierung des Kaufpreises (zumindest zum Teil) erfolgt heute praktisch nur noch als sog. "Vorwegbeleihung", d.h. die zur Kaufpreisfinanzierung erforderliche(n) Grundschuld(en) werden bereits vor der Eigentumsumschreibung eingereicht.

¹⁶ Der Notar trägt durch die Einreichungen zum Grundbuch und dessen Kontrolle Sorge, dass die Käufer vertragsgerecht das Eigentum erwerben, wobei es Sache der Käufer selbst ist, zu ggB. Zeit die dafür erforderlichen Gerichtskosten zu zahlen und die Grunderwerbsteuer zu begleichen. Der Notar informiert unverzüglich nach Beurkundung das zuständige Finanzamt, welches ihm nach direkter Zahlung der Grunderwerbsteuer durch die Käufer die Zahlungsquittung "Unbedenklichkeitsbescheinigung" zur Verfügung stellt. Die Grundbucheintragung des Eigentumswechsels erfolgt nur gegen Vorlage dieser Bescheinigung.

¹⁷ Alternativ kann auch die Vorlage eines Übergabeprotokolls vorgesehen werden. Das Muster geht zur Beschleunigung von einer vertragsgerecht erfolgenden Übergabe aus und gewährt den Käufern im negativen Fall durch die Regelungen bei der Übergabe den erforderlichen Schutz. Wenn eine Abwicklung über Notaranderkonto gewählt wird, sollte die Übergabe stets als Auszahlungsvoraussetzung vorgesehen werden. Dies ist ein wesentlicher Gestaltungsvorteil des Notaranderkontos.

bei [***]
BLZ [***]

Die Zahlungen an den Notar erfolgen auf das Notaranderkonto:

Notar Dr. Robert Musternotar wg. Musterkäuferin/Musterkäufer
Konto-Nr.: [***]
bei der [***]
BLZ [***]
Hinterlegungszinsen stehen dem Verkäufer zu.

- (4) Die Käufer geraten in Verzug, wenn Zahlungen auf den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht erbracht werden oder die Auflagen der Darlehensgeber einer Auszahlung entgegenstehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen des Zahlungsverzuges werden insoweit ausgeschlossen. Die Übersendung eines Vertragsexemplares durch den Notar gilt als Zahlungsaufforderung, so dass der Kaufpreis nicht gesondert in Rechnung gestellt werden muss. Die fällige Kaufpreisrate ist bei Verzug mit 5% p.a. über dem bei Fälligkeit gültigen Basiszinssatz (Nachfolger des Diskontsatzes) zu verzinsen. Weitergehende Rechte des Verkäufers (Schadensersatz, Rücktritt) werden durch die Vereinbarungen zur Kaufpreiszahlung und die Auflassung nicht ausgeschlossen. Die Vertragsparteien werden etwaige Verzugszinsen direkt abrechnen.

Die Käufer haben keine Nutzungsentschädigung zu zahlen, wenn der Kaufpreis bei Übergabe noch nicht voll auf dem Konto des Verkäufers eingegangen sein sollte.

§ 3

Grundbuchbelastungen

- (1) Der Vertragsgegenstand ist in den Abteilungen II und III des Grundbuches lastenfrei zu liefern.

Ausgenommen sind die ggf. zur Finanzierung des Kaufpreises vor Eigentumsumschreibung einzutragenden Rechte, die die Käufer übernehmen.

Ferner werden folgende Grundbuchbelastungen übernommen:

Abteilung II: lfd. Nr. 01

- (2) Soweit bei eingetragenen oder einzutragenden Rechten bis zur Umschreibung Eigentümerrechte entstanden sind, werden diese hiermit aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung entschädigungslos an die Käufer abgetreten, die dies annehmen.

§ 4

Übergabe- und Verrechnungstag

- (1) Übergabetag ist der [***]. Der Verkäufer hat den Käufern bis dahin alle den Vertragsgegenstand betreffenden und in seinem Besitz befindlichen Unterlagen auszuhändigen.
Der Vertragsgegenstand ist am Übergabetag vollständig geräumt und frei von Nutzungsrechten Dritter zu übergeben.

Der Verkäufer ist berechtigt, die Übergabe zu verweigern, bis der Kaufpreis voll gezahlt oder vertragsgerecht hinterlegt ist. Die Käufer können den Notar einseitig anweisen, den noch auf dem Notaranderkonto hinterlegten Kaufpreis erst nach Besitzübergang auszuführen. Dieses Recht erlischt mit Einreichung des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt.

- (2) Verrechnungstag ist der Übergabetag. Mit diesem gehen im Innenverhältnis alle Nutzungen und Lasten (einschließlich der Benutzungsgebühren und Bewirtschaftungskosten) auf die Käufer über. Die zeitanteilige Verrechnung und ein etwaiger Ausgleich werden von den Vertragsparteien direkt vorgenommen.¹⁸

Erschließungs- und Anliegerbeiträge für den heutigen Ausbauzustand trägt im Verhältnis der Vertragsparteien der Verkäufer, und zwar auch dann, wenn die Beiträge erst künftig festgesetzt oder erhoben werden. Werden die Käufer im Außenverhältnis für solche Beiträge herangezogen, hat der Verkäufer sie freizustellen. Der Verkäufer versichert, dass seiner Kenntnis nach alle bisherigen Arbeiten abgerechnet und alle Beiträge vollständig gezahlt sind.

- (3) Die Gefahr des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung geht mit der Übergabe auf die Käufer über. Ab diesem Zeitpunkt tragen die Käufer auch die Verkehrssicherungspflicht und das Haftpflichtrisiko. Bis zur Übergabe hat der Verkäufer den Vertragsgegenstand in dem bei Besichtigung bestehenden Zustand zu erhalten. Dazu gehören nur die gewöhnliche Unterhaltung und die Beseitigung etwaiger neu entstehender Mängel. Die Vertragsdurchführung bleibt hiervon unberührt.

Mit der Übergabe gehen die Rechte und Pflichten aus den bestehenden Sachversicherungen, insbesondere der Feuerversicherung, auf die Käufer über und werden sämtliche Ansprüche auf Versicherungsleistungen im Schadensfall an die Käufer abgetreten, die dies annehmen; entsprechendes gilt sicherungshalber vor der Übergabe in Höhe des bis dahin gezahlten bzw. hinterlegten Kaufpreises. Gesetzliche Kündigungsrechte der Käufer nach Eigentumsumschreibung bleiben hiervon unberührt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass andere als Sachversicherungen nicht auf die Käufer übergehen.

§ 5

Gewährleistung und sonstige Lasten

- (1) Der Vertragsgegenstand wird verkauft, wie er von den Käufern besichtigt wurde. Der Verkäufer leistet für vorhandene Sachmängel keine Gewähr. Er haftet insbesondere nicht für den baulichen Zustand und für eine bestimmte Größe des Grundstücks und des Hauses. Zusicherungen außerhalb dieses Vertrages sind nicht gegeben worden.¹⁹

¹⁸ Der Eigentumserwerb vollzieht sich nicht etwa bei Beurkundung oder Übergabe, sondern erst mit Eintragung im Grundbuch. Für die Zeit zwischen Übergabe und Eigentumswechsel sind deshalb diese und die folgenden Regelungen erforderlich, die im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer den "wirtschaftlichen Eigentumsübergang" regeln.

¹⁹ Gebrauchte Immobilien werden grundsätzlich unter Gewährleistungsausschluss verkauft. Dieser Mustervertrag ist hingegen nicht geeignet für den Kauf eines neu errichteten Gebäudes, insbesondere vom Bauträger. Dort finden vielmehr werkvertragliche Regelungen Eingang in den Vertrag, und zwar an vielen Stellen.

Der Verkäufer versichert, dass ihm weder gegenwärtiger noch früherer Hausschwamm- oder Hausbockbefall noch versteckte Mängel bekannt sind.

Der Verkäufer versichert, dass der Vertragsgegenstand seiner Kenntnis nach weder durch entsorgungspflichtige und umwelt- oder gesundheitsschädliche Stoffe (z.B. Asbest) noch durch Altlasten (Boden- und Gebäudeverunreinigungen, deren Beseitigung nach öffentlichrechtlichen Bestimmungen verlangt werden kann) verunreinigt ist oder war.²⁰

Der Notar hat über den Inhalt und die Bedeutung des Gewährleistungsausschlusses belehrt, insbesondere darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eventuelle vorhandene Mängel unabhängig vom Zeitpunkt ihres Auftretens nicht haftet und den Käufern keine Anfechtungs- und Leistungsverweigerungsrechte zustehen, es sei denn, der Verkäufer hätte ihm bekannte Mängel arglistig verschwiegen oder falsche Auskünfte gegeben. Die Käufer müssten also etwaige Mängel grundsätzlich auf eigene Kosten beseitigen.

Etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Dritte werden hiermit mit der Übergabe von dem Verkäufer an die Käufer abgetreten, die dies annehmen.

- (2) Die Käufer übernehmen etwaige altrechtliche Dienstbarkeiten. Der Verkäufer versichert, dass ihm außer den allgemeinen öffentlichen Abgaben und Lasten (z.B. Grundsteuer) keine weiteren Lasten und Beschränkungen bekannt sind, insbesondere hat er keine Kenntnis von altrechtlichen Dienstbarkeiten, Baulasten, ungenehmigten Baulichkeiten, einem Denkmalschutz oder einer Wohnungsbindung. Der Notar hat das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.²¹

§ 6

Kosten und Steuern

- (1) Alle mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten und Abgaben (z.B. Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer) tragen die Käufer.

Dies gilt auch für die Gebühren des Notaranderkontos.

Sofern die jeweilige Kaufpreisrate nicht in einer Summe auszuführen ist, trägt der Verkäufer jedoch anteilig die zusätzlich anfallenden Gebühren des Notaranderkontos. Der Verkäufer trägt die Kosten für die Lastenfreistellung.

- (2) Die Käufer haben die festgesetzte Grunderwerbsteuer unabhängig von der gesetzlichen Zahlungsfrist innerhalb von acht Werktagen ab Zugang des Steuerbescheides zu zahlen.

²⁰ Trotz des Gewährleistungsausschlusses ist der Verkäufer verpflichtet, die Käufer ggf. aufzuklären über besonders gravierende Dinge, wie Hausschwamm oder Altlasten, selbst wenn diese nach seiner Einschätzung fachgerecht beseitigt wurden. Hat der Verkäufer Kenntnis von versteckten Mängeln, also solchen, die nicht offensichtlich sind, ist er ebenso aufklärungspflichtig.

²¹ Eine Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist jedoch immer dann zu empfehlen, wenn die Käufer bauliche Veränderungen planen. Informieren Sie dann vorab den Notar, damit dieser für Sie bei der zuständigen Behörde Erkundigungen über Baulasten einholen kann.

- (3) Für die Courtageregelung bleibt es bei den zwischen den Vertragschließenden untereinander und zwischen ihnen und der Maklerfirma bereits getroffenen Vereinbarungen. Demgemäß beträgt die Maklercourtage [***]% (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) vom Kaufpreis; sie ist mit dem wirksamen Vertragsabschluß verdient und fällig und von den Käufern im Wege des echten Vertrages zugunsten Dritter allein an die Maklerfirma zu zahlen. Die Maklerfirma erhält eine Ausfertigung dieser Urkunde.

§ 7

Gesetzliche Vorkaufsrechte

- (1) Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, werden hiermit die Ansprüche gegen den Berechtigten von dem Verkäufer an die Käufer abgetreten, soweit bereits Zahlungen an den Verkäufer geleistet sind; die Käufer nehmen dies hiermit an. Die Vertragsparteien sind zudem berechtigt, dann innerhalb eines Monats von diesem Vertrag zurückzutreten. Weitergehende Ansprüche sind wechselseitig ausgeschlossen.
- (2) Der Notar soll der zuständigen Gemeinde unverzüglich eine Ausfertigung dieser Urkunde übermitteln.

§ 8

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt bleiben. Die betreffende Bestimmung ist vielmehr so auszulegen oder zu ersetzen, dass der mit ihr erstrebte wirtschaftliche Zweck nach Möglichkeit erreicht wird. Dasselbe gilt sinngemäß für die Ausfüllung von Vertragslücken.

III

Einreichung und Hinweise

1. Der Notar darf eine mit der Auflassung versehene Ausfertigung beim Grundbuchamt erst einreichen, wenn der gesamte Kaufpreis auszahlungsfähig auf dem Notaranderkonto hinterlegt ist oder ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist und der vereinbarte Übergabetag verstrichen ist; etwaige Zinsansprüche berühren die Durchführung des Vertrages nicht. Zuvor sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne Auflassung zu erteilen.²²

Eine mit dem Antrag auf Eintragung der Vormerkung versehene Ausfertigung darf der Notar erst nach Eingang oder Zahlungsnachweis der ersten Kaufpreistraten einreichen; bis dahin gilt

²² Diese sog. Ausfertigungssperre hat eine positive Doppelwirkung: Die sog. Auflassung (Einigung über den Eigentumsübergang) kann sogleich mitbeurkundet werden, was kostengünstig ist. Der Verkäufer ist trotzdem davor geschützt, dass er sein Eigentum vor vertragsgerechter Zahlung verliert.

der vorhergehende Satz entsprechend. / soll der Notar unverzüglich einreichen, wobei er auf die Tragweite dieser Regelung hingewiesen hat.²³

2. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass
 - die Käufer erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch Eigentum erwerben,
 - für diese die Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen und die Gerichtskosten bezahlt sein müssen, wobei die Grunderwerbsteuer derzeit 3,5% vom Kaufpreis beträgt.
 - sie für Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten gesetzlich als Gesamtschuldner haften.
 - der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet, insbesondere nicht für mögliche persönliche Steuern des Verkäufers bei einem etwaigen Veräußerungsgewinn durch die Weiterveräußerung einer fremdgenutzten Immobilie innerhalb von 10 Jahren seit deren Erwerb.
 - der Gemeinde u. U. ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht.
 - alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages führen können.

IV **Vollmachten**

1. Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, diese Urkunde durchzuführen. Er wird insbesondere ermächtigt, Anträge aus dieser Urkunde im Namen der Beteiligten zu stellen und zurückzunehmen - auch getrennt, eingeschränkt oder einheitlich -, und in Form der Eigenurkunde für sie sämtliche grundbuchlichen Erklärungen abzugeben. Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide, Unbedenklichkeitsbescheinigungen und Gerichtskostenrechnungen zu übersenden. Sie und alle etwa noch für die Wirksamkeit oder Durchführung ausstehenden Erklärungen gelten mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber als zugegangen.
2. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten

[***],

[***],

aller Anschrift: Notariat [***], Musterstr. 14, 20095 Hamburg,

und zwar einzeln und unter Befreiung vom Verbot der Mehrvertretung,

²³ Hier ist der Verkäufer zur Entscheidung aufgerufen, wenn zwei Raten für die Kaufpreiszahlung vorgesehen sind. Eine vorgezogene Einreichung der Vormerkung führt zur schnelleren Eintragung und damit zur schnelleren Auszahlung der ersten Rate, stellt jedoch insofern ein gewisses "Vorleistungsrisiko" dar. Dies ist abgemildert durch die nachfolgende Löschungsvollmacht auf die Notarangestellten.

und unabhängig von der Wirksamkeit der Erklärungen sowie unwiderruflich und mit Wirkung für etwaige Erben bis zur vollständigen Durchführung dieser Urkunde, mindestens jedoch bis vier Wochen nach Eigentumsumschreibung,

für sie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere Grundbucheintragungen, Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen.

Die Vollmacht umfasst auch die Ermächtigung, den nachfolgenden Antrag auf Eintragung der Auflassungsvormerkung zurückzunehmen oder die Löschung der bereits eingetragenen Vormerkung zu bewilligen. Eine Einreichung soll erst erfolgen, wenn Kaufpreiszahlungen vier Wochen nach Fälligkeit nicht auf dem Notaranderkonto hinterlegt sind und der Verkäufer die Bevollmächtigten entsprechend schriftlich anweist. Ferner ist sicherzustellen, dass die Löschung nur Zug-um-Zug gegen Rückgewähr bereits geflossener Zahlungen erfolgt.

Weiter bevollmächtigen sich hiermit die Käufer wechselseitig, etwaige Erklärungen im Zusammenhang mit der Durchführung dieser Urkunde abzugeben und in Empfang zu nehmen (z.B. zur Zahlung oder zu einem Rücktritt).

3. Der Verkäufer ist damit einverstanden, dass der Vertragsgegenstand zur Finanzierung des Kaufes schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten zugunsten der Darlehensgeber der Käufer belastet und der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen wird, und zwar auch über den Kaufpreis hinaus. Die Käufer sind verpflichtet, den Verkäufer von allen Kosten der Grundpfandrechtsbestellung freizuhalten.²⁴

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB - die Käufer, und zwar einzeln, hinsichtlich des Vertragsgegenstandes alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Dazu gehören insbesondere Zweckerklärungen, Bewilligungen und Anträge sowie die Erklärungen, mit denen der Vertragsgegenstand gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer unterworfen wird. Die Käufer erteilen einander Vollmacht zur Abgabe entsprechender Erklärungen, und zwar auch im Hinblick auf die Abgabe entsprechender Schuldanerkenntnisse - ggf. als Gesamtschuldner - nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Auf eigenen ausdrücklichen Wunsch bevollmächtigen und beauftragen hiermit die Vertragsparteien in entsprechendem Umfang auch die vorgenannten Notarangestellten zur Abgabe derartiger Erklärungen. Mit Wirkung im Außenverhältnis kann von den vorstehenden Vollmachten nur vor dem Notar oder einem seiner Sozien und nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn es sich bei dem jeweiligen Darlehensgeber um ein inländisches Kreditinstitut handelt und wenn folgende hiermit vereinbarte Einschränkungen in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde wiedergegeben werden:

²⁴ Diese und die folgenden Regelungen betreffen im Falle einer - teilweisen - Kaufpreisfinanzierung die dafür erforderlichen Maßnahmen, soweit die Mitwirkung des Notars erfolgt. Die sog. "Vorwegbeleihung" stellt für den Verkäufer durch diese Regelungen kein wirtschaftliches Risiko dar. Einzelheiten können und müssen der eingehenden Erläuterung in der Beurkundung vorbehalten bleiben. Auch hier ein Vorteil des Notaranderkontos: Wenn die Einreichung der Grundschuld(en) erst erfolgt, sobald der gesamte Kaufpreis hinterlegt ist, ist die Vorwegbeleihung auch psychologisch völlig unkritisch.

Zur Sicherung des Verkäufers treten die Käufer ihre Auszahlungsansprüche gegen ihre Darlehensgeber bis zur Höhe des noch geschuldeten Kaufpreises an den Verkäufer ab, der die Abtretung annimmt. Die Darlehensgeber werden unwiderruflich angewiesen, die Darlehensvaluten bis zur Höhe des noch geschuldeten Kaufpreises nur entsprechend den Regelungen dieses Vertrages zu zahlen. Der Verkäufer übernimmt keinerlei persönliche Zahlungspflichten gegenüber den Darlehensgebern. Diese dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten und/oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet haben, und nur dann, wenn der geschuldete Kaufpreis vollständig gezahlt wurde. Kommt es nicht zur Eigentumsumschreibung, darf deren Löschung nur von der Rückgewähr des tatsächlich an den Verkäufer ausgezahlten Betrages abhängig sein. Alle weiteren innerhalb oder außerhalb der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde getroffenen Zweckbestimmungen gelten erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung, spätestens mit Eigentumsumschreibung.

Der Notar hat über die Bedeutung dieser Erklärungen belehrt. Insbesondere hat er hingewiesen auf den Inhalt und die rechtliche Bedeutung von Grundpfandrechten nebst den abstrakten Zinsen und Nebenleistungen, auf die abstrakte persönliche Haftung aus einem Schuldanerkenntnis, auf die prozessualen und vollstreckungsrechtlichen Folgen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus notariellen Urkunden und auf die besondere Funktion der Zweckerklärung. Weiter hat der Notar darauf hingewiesen, dass eine Bevollmächtigung Dritter zur Abgabe derartiger Erklärungen nur in begründeten Fällen sinnvoll ist, um ein sachgerechtes Beurkundungsverfahren nicht zu unterlaufen.

4. Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen, dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.

V

Auflassung und Grundbucheintragungen

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Vertragsgegenstand von Herrn Dr. Adam Musterverkäufer als Verkäufer auf Frau Eva Musterkäuferin und Herrn Horst Musterkäufer als Käufer übergeht (Auflassung), und zwar / zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil. / in Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Der Verkäufer bewilligt und die Käufer beantragen, die Eigentumsänderung im Grundbuch einzutragen.²⁵
2. Der Verkäufer bewilligt und beantragt die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des in Teil II begründeten Anspruches der Käufer auf Übertragung des Eigentums in das Grundbuch, die Käufer schließen sich diesem Antrag an.
3. Die Käufer bewilligen und beantragen, die für sie einzutragende Vormerkung zu löschen, sobald sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind und sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen worden sind oder Zwischenanträge vorliegen, denen die Käufer nicht zugestimmt haben.
4. Es wird hiermit die Löschung der in Abteilung III unter lfd. Nr. 01 eingetragenen Belastung bewilligt und beantragt.

²⁵ Für den Eigentumswechsel ist zusätzlich noch die Grundbucheintragung durch das Grundbuchamt erforderlich, die am Ende der Vertragsdurchführung steht.

5. Im Hinblick auf § 1365 BGB erklärt der Verkäufer vorsorglich, dass er mit diesem Vertrag nicht über sein gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen verfügt.²⁶

VI
Schlußvermerk

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

²⁶ Die Regelung des § 1365 BGB schützt den im gesetzlichen Güterstand lebenden Ehepartner davor, dass der andere Ehepartner ohne seine Zustimmung über sein gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen verfügt. Ist der Verkäufer nicht (mehr) verheiratet oder lebt er im Güterstand der Gütertrennung oder liegt eine sonstige Ausnahme vor, ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Ggf. muss der Ehepartner des Verkäufers dem Vertrag in notarieller Form zustimmen.