

Wichtiger Hinweis:

Der folgende Mustervertrag über den **Kauf einer Eigentumswohnung** 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 durch direkte Zahlung, d.h. ohne Notaranderkonto vorgesehen. Ein Beispiel für die Zahlung über Notaranderkonto finden Sie in dem Mustervertrag über den Kauf eines Grundstückes. 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 Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Musterort von

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

unter lfd. Nr. [***] verzeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus³ einem [***]/[***]stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Musterort, Flur [***], Flurstück [***], belegen laut Grundbuch Musterstr. [***], mit einer Größe von [***] qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. [***] bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Zum Wohnungseigentum gehört nach Angaben des Verkäufers kein Sondernutzungsrecht / das Sondernutzungsrecht am [***].⁴

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 Erbfalles, prüft und erläutert der Notar die Konsequenzen für die Vertragsdurchführung.

³ Im Folgenden gibt der Text den Inhalt des Grundbuches im sog. Bestandsverzeichnis wieder, d.h. dies ist die grundbuchliche Definition des Vertragsgegenstandes. Der Notar wird während der Beurkundung die rechtliche Konstruktion des Wohnungseigentums erläutern. Auch bei Doppelhausbebauungen kommt häufig Wohnungseigentum zum Tragen, da eine sog. Realteilung des Grundstückes nicht möglich war. Rechtlich handelt es sich bei den jeweiligen Doppelhaushälften dann um Eigentumswohnungen.

⁴ Sondernutzungsrechte können insbesondere an Flächen des Grundstückes bestehen, die zwar rechtlich zwingend den Miteigentümern gemeinschaftlich gehören, jedoch einzelnen Miteigentümern durch die Teilungserklärung zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind (Beispiel: Gartenflächen).

Die nachstehende Veräußerung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Verwalters in öffentlich beglaubigter Form. Verwalter ist

Herr Otto Musterverwalter,
Musterstr. [***], [***] Musterort.

Der Verwalter soll eine beglaubigte Abschrift dieser Urkunde erhalten.⁵

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

2. Im Grundbuch sind folgende Belastungen eingetragen:

Abteilung II

lfd. Nr. 01 [***] (z.B. Wegerecht)⁶

Abteilung III

lfd. Nr. 01 DM [***] Grundschuld - ohne Brief - für Musterbank⁷

3. Der Notar hat sich am [***] über den Grundbuchinhalt unterrichtet. Er wird sich bei Durchführung des folgenden Vertrages erneut über den Grundbuchinhalt unterrichten.⁸
4. Der folgende Vertrag wurde vermittelt durch die Maklerfirma

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

⁵ Ob eine Verwalterzustimmung erforderlich ist, ergibt sich aus den Eintragungen im Grundbuch. Der Verwalter ist grundsätzlich zur Zustimmung verpflichtet. Einzelheiten - auch zum Verfahren - erläutert der Notar in der Beurkundung.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

5. Zu dem Hinweis des Notars auf das gesetzliche Vorkaufsrecht eines Mieters von vermietetem Wohnraum erklärte der Verkäufer:
Die Wohnräume sind nicht vermietet. (Hinweis: Sollten die Wohnräume derzeit vermietet sein, müsste dies im Vertrag besonders berücksichtigt werden. Dies gilt auch bei einer freien Lieferung zum Übergabetag, z.B. durch Kündigung des Mieters.)⁹

II

Kaufvertrag

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Herr Dr. Adam Musterverkäufer verkauft hiermit den Vertragsgegenstand mit allen gesetzlichen Bestandteilen und sämtlichem Zubehör an Herrn Horst Musterkäufer und Frau Eva Musterkäuferin, 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. 10
- (2) Mitverkauft / Nicht mitverkauft / ist / sind / *** . 11

§ 2

Kaufpreis

- (1) Der Kaufpreis beträgt
EUR [***]
(in Worten: Euro [***]).

Er ist gesamtschuldnerisch wie folgt zu begleichen:

EUR [***] sind in der Weise zu bezahlen,¹² dass zunächst alle von den Käufern nicht übernommenen Grundbuchbelastungen nach Maßgabe der Abrechnung des jeweiligen Gläubigers direkt abzulösen sind,¹³ und zwar, wenn nicht die Käufer zuvor anderweitig Kenntnis erlangt haben, spätestens 8 Werktage nach dem Absendedatum der Mitteilung des Notars, nicht jedoch von dem [***] (Fälligkeit), dass, die Eintragung der nachstehend bewilligten Vormerkung¹⁴ erfolgt ist, und zwar im unmittelbaren Range nach den in Teil 1 genannten Grundbuchbelastungen und etwaigen Grundpfandrechten zur Kaufpreisfinanzierung,

- und Ihm sämtliche zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages etwa erforderlichen Genehmigungen, Verzichtserklärungen bzw. Negativzeugnisse in grundbuchtauglicher Form vorliegen – ausgenommen die grunderwerbsteuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung – und ihm keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

- und ihm sämtliche Unterlagen vorliegen, um den Vertragsgegenstand von solchen Grundbelastungen freizustellen, die von den Käufern nicht übernommen werden und die im Grundbuch vor oder gleichzeitig mit der nachstehend bewilligten Vormerkung eingetragen wurden, wobei diese Unterlagen entweder auflagenfrei vorliegen müssen oder unter Auflagen, die vertragsrecht, insbesondere durch Kaufpreiszahlung erfüllbar sind Der Restbetrag ist sodann direkt an den Verkäufer zu zahlen.

-
- ⁹ Nach § 570 b BGB hat der Mieter einer Eigentumswohnung in bestimmten Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Dies ist vor der Beurkundung mit dem Notar zu klären und findet dann ggf. Eingang in den Vertrag.
 - ¹⁰ 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.
 - ¹¹ 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).
 - ¹² Hier ist eine Gestaltung gewählt, bei der die Zahlungsabwicklung direkt durch die Käufer erfolgt, und nicht über das Notaranderkonto. 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 Zug-um-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.
 - ¹³ Sind Grundbuchbelastungen vorhanden, welche die Käufer nicht übernehmen, werden dem Notar die Löschungsunterlagen durch die Gläubiger in der Regel mit Treuhandauflagen zur Verfügung gestellt, etwa der Freigabe nur gegen zuvor erfolgte Zahlung des noch offenen Darlehensrückzahlungsbetrages und einer Vorfälligkeitsentschädigung. In solchen Fällen erhält der Verkäufer selbst nur den Restbetrag.
 - ¹⁴ Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumserwerb ("Auflassungsvormerkung") ist bei direkter Zahlung unverzichtbare Sicherung für die Käufer.

Der Notar hat auf das mit dieser Zahlungsweise für die Käufer verbundene Risiko hingewiesen.¹⁵

- (2) Soweit der Kaufpreis zur Ablösung von Grundbuchbelastungen benötigt wird, richtet sich der Anspruch des Verkäufers nur auf Erfüllung der Auflagen zur Lastenfreistellung. Der Notar wird gebeten, den Vertragsparteien den Inhalt der Zahlungsaufgaben der von den Käufern direkt abzulösenden Gläubiger mitzuteilen und die Unterlagen zur Lastenfreistellung treuhänderisch entgegenzunehmen und zu verwenden.
- (3) Der Verkäufer wünscht - vorbehaltlich abweichender Zahlungsanweisungen der abzulösenden Gläubiger - die Zahlungen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Dr. Adam Musterverkäufer
Konto-Nr.: [***]
bei [***]
BLZ [***]

- (4) Die Käufer geraten in Verzug, wenn Zahlungen auf den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht erbracht werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen des Zahlungsverzuges werden insoweit ausgeschlossen. Die Übersendung der Fälligkeitsmitteilung durch den Notar gilt als Zahlungsaufforderung, so dass der Kaufpreis nicht gesondert in Rechnung gestellt werden muss. Die fällige Kaufpreiskrate 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 Kaufpreiskzahlung 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.

¹⁵ Anders als bei der Abwicklung über Notaranderkonto kann der Notar hier die Übergabe als (Aus-)Zahlungsvoraussetzung nicht schützen. Insofern gehen die Käufer also ein Vorleistungsrisiko ein. Die Entscheidung für oder gegen das Notaranderkonto ist häufig anhand dieser Fragestellung zu treffen, von Besonderheiten der Finanzierung oder der Ablösung von Rechten einmal abgesehen. Sollte im Grundbuch zudem zwischen Eintragung der Vormerkung und Zahlung etwas "passiert" sein, schützt die Vormerkung zwar den Anspruch auf Eigentumsverschaffung. Es ist dann aber praktisch Sache der Käufer, die Löschung der störenden Eintragung zu bewirken. Beim Notaranderkonto hingegen wird unmittelbar vor der Auszahlung das Grundbuch noch einmal kontrolliert und ggf. die Auszahlung gestoppt. Der "schwarze Peter" liegt dann also beim Verkäufer.

§ 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 auf die vollständige Kaufpreiszahlung folgende Kalendertag (Eingang des letzten Kaufpreisteiles bei den abzulösenden Gläubigern bzw. dem Verkäufer), frühestens jedoch 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.

(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.¹⁶ 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. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Verkäufer zwischen dem Verrechnungstag und der Eigentumsumschreibung für dann fällig werdende Lasten und Kosten gegenüber der Eigentümergemeinschaft haftet und die Käufer ggf. auch für Abrechnungen haften, die Zeiten vor dem Verrechnungstag betreffen, unbeschadet der vorstehend vereinbarten Ausgleichspflicht.

Der Verkäufer versichert, dass ihm weder bevorstehende Umlagen bekannt sind noch beschlossene Umlagen oder rückständige Lasten und Kosten bestehen.

¹⁶ 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.

Die Käufer treten anstelle des Verkäufers mit dem Verrechnungstag in die mit dem Eigentum verbundenen Rechte und Verpflichtungen ein. Dies betrifft insbesondere die anteiligen Rechte an der Instandhaltungsrücklage, die den Käufern bekannte Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung in ihrer derzeit gültigen Fassung, die Eigentümerbeschlüsse, die Hausordnung und den bestehenden Verwaltervertrag, erforderlichenfalls unter Abschluss eines neuen Vertrages, sowie die vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft eingegangenen Vertragsverhältnisse. Die Käufer haben diese von ihnen übernommenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit die Käufer, und zwar einzeln, die übertragenen Rechte ab Verrechnungstag im Namen des Verkäufers wahrzunehmen, insbesondere das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben. Entsprechend hat der Verkäufer seine Rechte nur in Abstimmung mit den Käufern auszuüben.

- (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 Sondereigentums. Zusicherungen außerhalb dieses Vertrages sind nicht gegeben worden.¹⁷

¹⁷ 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. ¹⁸ 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.

§ 6

Kosten und Steuern

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

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.

¹⁸ Trotz des Gewährleistungsausschlusses ist der Verkäufer verpflichtet, die Käufer ggf. aufzuklären über besonders gravierende Dinge, wie Hausschwamm, 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.

III

Einreichung und Hinweise

1. Der Notar darf eine mit der Auflassung versehene Ausfertigung beim Grundbuchamt erst einreichen, wenn ihm die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist; etwaige Zinsansprüche berühren die Durchführung des Vertrages nicht. Zuvor sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften ohne Auflassung zu erteilen.¹⁹

Eine mit dem Antrag auf Eintragung der Vormerkung versehene Ausfertigung soll der Notar unverzüglich einreichen, wobei er auf die Tragweite dieser Regelung hingewiesen hat.²⁰ Der Verkäufer hat dem Notar unverzüglich schriftlich Mitteilung über den Erhalt des Kaufpreises zu machen bzw. die abzulösenden Grundbuchgläubiger entsprechend zu verpflichten.

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.
 - 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 Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und 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.

¹⁹ 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.

²⁰ Bei der direkten Zahlung muss - anders als bei der Abwicklung über Notaranderkonto der Verkäufer in ein gewisses "Vorleistungsrisiko" eintreten, da eine erste direkte Rate wiederum die Käufer über Gebühr "belasten" würde. Das Risiko des Verkäufers wird abgemildert durch die nachfolgende Löschungsvollmacht auf die Notarangestellten. Alternativ kann im Einzelfall auch kombiniert gestaltet werden: Erste Rate auf Notaranderkonto, zweite Rate direkt.

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, 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 der Notar die Bestätigung über die Kaufpreisfälligkeit an die Käufer abgesandt hat und der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass er wegen nicht rechtzeitiger Zahlung vom Kaufvertrag zurückgetreten ist bzw. die Vertragserfüllung abgelehnt hat, und die Käufer nicht innerhalb von 14 Tagen nach der Absendung einer schriftlichen Aufforderung des Notars nachgewiesen haben, dass der Kaufpreis rechtzeitig gezahlt ist, oder schriftlich Gründe vortragen, die eine Einrede gegen den Kaufpreisanspruch ergeben. Ferner ist sicherzustellen, dass die Löschung nur Zugum- 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.²¹

²¹ 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 jedoch ein weiterer Vorteil des Notaranderkontos: Dort kann die Einreichung der Grundschuld(en) ggf. zurückgehalten werden, bis der gesamte Kaufpreis hinterlegt ist. Bei der direkten Zahlung muss zwingend vorab eingereicht werden.

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:

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 Herrn Dr. Adam Musterkäufer und Frau Dr. Eva-Sophie Musterkäuferin 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.²²
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.
5. Im Hinblick auf § 1365 BGB erklärt der Verkäufer vorsorglich, dass er mit diesem Vertrag nicht über sein gesamtes oder nahezu gesamtes Vermögen verfügt.²³

²² Für den Eigentumswechsel ist zusätzlich noch die Grundbucheintragung durch das Grundbuchamt erforderlich, die am Ende der Vertragsdurchführung steht.

²³ 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.

VI
Schlussvermerk

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben: