



Muster von immoverkauf24  
**Immobilienkaufvertrag**

---

Stand: Mai 2019

Dieser Mustervertrag soll Ihnen einen Eindruck verschaffen, welche Regelungen ein Immobilienkaufvertrag enthalten kann. Das Muster von immoverkauf24 erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, berücksichtigt keine Besonderheiten und ist ohne Anpassung an Ihren konkreten Fall nicht verwendbar.

## Immobilienkaufvertrag

### § 1 Kaufgegenstand

1. Dem Notar lag ein Abdruck des Grundbuchs vom \_\_\_\_\_ (Datum) vor. Die Beteiligten verzichten nach Belehrung über die damit verbundenen Gefahren auf eine erneute Grundbucheinsicht.

2. Im Grundbuch sind die Verkäufer als Eigentümer des folgenden Grundstücks eingetragen:

Gemarkung: \_\_\_\_\_  
Grundbuch von \_\_\_\_\_ Blatt \_\_\_\_\_  
Flurstück Nr.: \_\_\_\_\_  
Gebäude- und Freifläche \_\_\_\_\_  
Größe: \_\_\_\_\_ qm

**HINWEIS**

Wenn es sich um den Kauf einer Eigentumswohnung handelt, dann sollten an dieser Stelle auch Informationen zum Sondereigentum (d.h. die dazugehörigen Räume der Wohnung sowie ggf. noch weitere Räume außerhalb der abgeschlossenen Wohnung wie Kellerraum und Dachboden) und dem Gemeinschaftseigentum (z.B. Verwalter) aufgenommen werden!

3. Das Grundbuch weist folgende Belastungen aus:

Abteilung II:

\_\_\_\_\_

Abteilung III:

\_\_\_\_\_

4. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Belastungen in Abt. \_\_\_\_\_ von dem Käufer nicht übernommen werden. Der Kaufgegenstand ist frei von Lasten in Abt. \_\_\_\_\_ des Grundbuches zu liefern. Der Verkäufer beantragt die Löschung aller in Abt. \_\_\_\_\_ des Grundbuches eingetragenen Rechte. Der Notar wird beauftragt, die Löschungsunterlagen einzuholen.

## § 2 Verkauf

Der/Die **Verkäufer** verkauft/en hiermit

**an**

den/die **Käufer** das in § 1 dieser Urkunde bezeichnete Grundstück mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem gesetzlichen Zubehör. Der Käufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand anzunehmen.

**HINWEIS**

Hier können weitere Vereinbarungen stehen, was zusätzlich mitverkauft wird und im Kaufpreis enthalten ist z.B. Einbauküche.

## § 3 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ Euro  
(in WORTEN Euro).

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto des Verkäufers:

Bank: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_

BIC: \_\_\_\_\_

2. Der Käufer unterwirft sich wegen seiner Pflicht, den Kaufpreis zu bezahlen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.
3. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar innerhalb einer Frist von \_\_\_\_ Tagen (Buchungsdatum der Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers bzw. dem Konto des abzulösenden Grundpfandrechtsgläubigers), nachdem zuvor der Vollzug dieses Vertrags gesichert ist und der Notar dem Käufer das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich bestätigt hat, und zwar wie folgt:
- Die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen oder die Eintragung ist sichergestellt.
  - Dem Notar liegen alle Unterlagen vor, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsvormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden.
  - Das zur Eigentumsumschreibung erforderliche Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde liegt dem Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.
  - Die Genehmigungen, die zur Wirksamkeit oder zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind, liegen dem

Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.

- Der Kaufgegenstand ist vollständig geräumt. Dem Notar liegt eine übereinstimmende schriftliche Erklärung beider Vertragsparteien vor, die dieses bestätigt.
- 4. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung, wegen der zu zahlenden Grunderwerbsteuer, ist nicht Voraussetzung für die Kaufpreisfälligkeit.
- 5. Der Notar wird bereits heute beauftragt, die Auflassung zu beurkunden sowie die Eigentumsumschreibung zu veranlassen, wenn der Verkäufer schriftlich bestätigt oder der Käufer nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis - ohne etwaige Zinsen oder Verzugsschäden - vollständig gezahlt ist.
- 6. Ein Notaranderkonto, über dessen Bedeutung die Beteiligten belehrt sind, soll nicht eingerichtet werden. Sollte sich bei der Durchführung die Notwendigkeit der Einrichtung eines Notaranderkontos ergeben, so wird der Notar beauftragt, ein solches einzurichten und Kaufgeldzahlungen etc. hierüber abzuwickeln.
- 7. Kommt der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Rückstand, so hat er den Rückstand anteilig für das Jahr mit Zinsen in Höhe von \_\_\_\_% Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind zusammen mit der Hauptsumme zur Zahlung fällig. Weitere Verzugsfolgen, insbesondere das gesetzliche Rücktrittsrecht, bleiben unberührt.

#### **§ 4 Kaufpreisfinanzierung**

1. Sofern zur Belegung des Kaufpreises Fremdmittel verwendet werden, ist der Verkäufer mit einer Vorwegbeleihung des Vertragsgegenstandes in beliebiger Höhe, d.h. mit der Eintragung von Grundpfandrechten des Käufers vor Eigentumsumschreibung, jedoch ohne persönliche Haftung des Verkäufers einverstanden, wenn die vollständige Bezahlung des gesamten Kaufpreises sichergestellt ist. Beleihungen müssen den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechen.
2. Der Verkäufer bevollmächtigt hiermit den Käufer – jeweils einzeln und unter Freistellung von § 181 BGB, mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung und unabhängig von etwaigen Wirksamkeitsvoraussetzungen dieses Vertrages -, vor dem Notar und seinen Vertretern im Amt solche Grundpfandrechte nebst Vollstreckungsunterwerfung am Kaufgegenstand zu bestellen und alle die Bestellung betreffenden Rechtshandlungen und Rangbestimmungen vorzunehmen.

#### **§ 5 Übergabe von Besitz, Nutzungen und Lasten**

1. Der Verkäufer hat bis zum Übergabetag den gegenwärtigen Zustand des Kaufgegenstandes auf seine Kosten zu erhalten. Zu der gewöhnlichen Instandhaltung bis zur Übergabe soll nur die Beseitigung neu auftretender Mängel gehören.
2. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer unverzüglich, spätestens zur Übergabe, die vorhandenen

Originale oder Ablichtungen der sich auf den Vertragsgegenstand beziehenden Papiere zu übergeben.

3. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand dem Käufer am DATUM geräumt und frei von Mietverhältnissen oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter zu übergeben. Er kann die Übergabe jedoch zurückhalten bis zur vollständigen vertragsgemäßen Zahlung des Kaufpreises.
4. Mit dem Tag der vollständigen Gutschrift des Kaufpreises geht der Besitz (damit auch Nutzungen laufende Lasten, Rechte und Haftpflichtrisiko) auf den Käufer über und wird auf diesen Tag nach dem Verhältnis der Zeit abgerechnet.
5. Der Verkäufer erklärt, dass alle den Vertragsgegenstand betreffenden fälligen Gebühren und Steuern bezahlt sind und auch keine Rückstände bestehen.
6. Kosten für Straßen- und Sielbauarbeiten, die nach dem Übergabetag ausgeführt werden, treffen den Käufer. Der Verkäufer erklärt, dass ihm zurzeit drohende Straßen- und Sielbaumaßnahmen nicht bekannt seien. Die Gefahr- und Verkehrssicherungspflichten gehen mit der Übergabe vom Verkäufer auf den Käufer über. Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko nach der Übergabe zu decken.
7. Die Gefahr- und Verkehrssicherungspflichten gehen mit der Übergabe vom Verkäufer auf den Käufer über. Es ist Sache des Käufers, das Haftpflichtrisiko nach der Übergabe zu decken.
8. Dem Verkäufer ist nichts bekannt von Baulasten, von alt rechtlichen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten sowie von schädlichen Bodenverunreinigungen und anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind. Der Käufer hat den Vertragsgegenstand besichtigt. Eine Haftung für Sachmängel oder auf Schadensersatz wird ausgeschlossen, es sei denn, die Haftung beruht auf vorsätzlich schädigendem Verhalten des Verkäufers. Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind.
9. Der Verkäufer erklärt, dass weder eine Bindung nach dem Wohnbindungs- noch nach dem Wohnraumförderungsgesetz besteht.
10. Der Verkäufer stellt klar, dass er den Energieausweis gemäß Paragraph 16 EnEV von einem entsprechenden Sachverständigen hat erstellen lassen und den Ausweis an den Käufer übergeben hat. Für die Richtigkeit des Energieausweises hat der Verkäufer nicht einzustehen.

**Beim Kauf von Wohnungen kommen hier weitere Rechte und Pflichten hinzu:**

11. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, ab dem Übergabetag seine Rechte in der Wohneigentümergeinschaft wahrzunehmen, insbesondere Einladungen zu Versammlungen entgegenzunehmen, das Stimmrecht in den Versammlungen auszuüben oder sonst bei Beschlussfassungen mitzuwirken, Übernahme der Verpflichtungen aus der Gemeinschaftsverordnung und Eintritt in den Verwaltervertrag.



## § 6 Kosten und Steuern

1. Sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Ausführung verbundenen Kosten und Abgaben trägt der Käufer:
  - Grunderwerbsteuer
  - Notar- und Gerichtskosten (einschließlich etwaiger Verwahrungsgebühren)
2. Dies gilt jedoch nicht für Kosten der Löschung der von dem Käufer nicht übernommenen Belastungen. Diese gehen alleine zu Lasten des Verkäufers.
3. Die Kosten für etwaige Genehmigungserklärungen/Vollmachtbestätigungen trägt die jeweils vertretende Partei.

## § 7 Maklervermittlung und Provision

Die Vertragsschließenden teilen mit, dass bereits außerhalb dieser Urkunde ein Maklervertrag geschlossen wurde. Die Vertragsparteien erkennen, durch Abschluss dieses Vertrages der Firma \_\_\_\_\_ provisionspflichtig geworden zu sein. Die Provision ist sofort zur Zahlung fällig.

## § 8 Vorkaufsrechte

Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, ist jede Vertragspartei zum Rücktritt berechtigt. Sofern der Kaufpreis an den Verkäufer gezahlt sein sollte, tritt dieser sicherheitshalber seine Kaufpreisforderung gegen den Vorkaufsberechtigten hiermit an den Käufer ab. Weitere Rechte sind wechselseitig ausgeschlossen.

## § 9 Durchführungserklärung und Vollmacht

Zur Durchführung des vorstehenden Vertrages erklären die Beteiligten übereinstimmend:

1. Die Beteiligten erteilen dem Notar Vollmacht, Negativzeugnisse wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte zu besorgen, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, soweit erforderlich, Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen.
  2. Der Notar ist berechtigt, Anträge aus dieser Urkunde getrennt und eingeschränkt zu stellen und sie in gleicher Weise zurückzunehmen. Die Vollmacht erlischt mit der vollständigen Abwicklung. Ein Widerruf der Vollmacht ist ausgeschlossen. Unterbevollmächtigung wird gestattet.
  3. Die Vertragsschließenden bevollmächtigen und beauftragen die Notariatsangestellten
-

im Hause des beurkundenden Notars, und zwar jede für sich, für sie alle zur Durchführung dieser Verhandlungen erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigten können für alle Beteiligten zugleich handeln. Sie erlischt nicht mit dem Tode der Vollmachtgeber. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

4. Die Erschienenen erklärten sodann die **Auflassung** wie folgt:  
Wir sind darüber einig, dass das Eigentum gemäß § 1 dieses Vertrages auf den Käufer übergeht. Der Notar ist unwiderruflich bevollmächtigt die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und zu beantragen. Dies darf aber erst geschehen, sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen und der Kaufpreis nachweislich gezahlt oder die Zahlung sichergestellt ist.
5. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen, zur Sicherung des Übereignungsanspruches des Käufers eine **Vormerkung in das Grundbuch** einzutragen. Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen schon jetzt, diese Vormerkung nach Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, sofern nicht ohne Zustimmung des Käufers Zwischeneintragungen erfolgt sind oder Zwischenanträge gestellt wurden.

## **§ 10 Belehrungen und Hinweise**

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden, müssen vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Vereinbarungen sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrags führen.
2. Am Vertragsgegenstand können Lasten und Beschränkungen bestehen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, insbesondere Baulasten. Der jeweilige Eigentümer haftet für Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen).
3. Der Käufer wird Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Dazu muss die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegen und alle erforderlichen Genehmigungen.
4. Der Notar hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass er die Steuerfolgen des Vertrages nicht prüft und eine steuerliche Beratung vor Abschluss des Kaufvertrags zu empfehlen ist.
5. Mit diesem Vertrag können Gefahren verbunden sein bei Vorleistungen eines Vertragsteils.
6. Die Parteien haften gesamtschuldnerisch für Kosten und Steuern, unbeschadet der Vereinbarungen in diesem Vertrag, sowie über die Haftung des Grundbesitzes für öffentliche Abgaben und Lasten.

**§ 11 Zustimmungserklärung und Schlussformel**

Kein Vertragsteil schließt diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit.  
Die Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Verkäufer

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Käufer





## Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilie spezialisiert hat. Sie wollen Ihr Haus verkaufen und möchten wissen, was es wert ist? Wir empfehlen Ihnen gerne einen Sachverständigen vor Ort, der den Wert Ihrer Immobilie bestimmt. Die professionelle **Immobilienbewertung für den Verkauf** ist für Sie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung.

## Was ist meine Immobilie aktuell wert?



### 1. Rufen Sie uns an

Kontaktieren Sie uns kostenfrei unter: **0800 1004215**.

Sie werden von Experten beraten!



### 2. Empfehlung erhalten

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich einen Sachverständigen mit dem Sie einen Termin abstimmen können.



### 3. Immobilie bewerten lassen

Sie vereinbaren einen Termin mit dem Experten der die Bewertung Ihrer Immobilie direkt vor Ort vornimmt.

**Oder einfach online das Formular ausfüllen und Immobilienbewertung erhalten:**

**Gratis!**

**Kostenlose Immobilienbewertung erhalten**

## Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

## Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.