

Beispiel 9 a) Grundstückskaufvertrag

Kaufvertrag

I. Kaufpreisfälligkeit

1. Ein erster Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... (i.W.: Euro), nachstehend auch „erster Teilbetrag“ genannt, ist zur Zahlung fällig nach Ablauf von sieben Bankarbeitstagen nach Zugang einer schriftlichen Mitteilung der Notarin beim Erwerber („Fälligkeitsmitteilung“), dass:
 - a) der Notarin alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erforderlichen Zustimmungserklärungen und Genehmigungen in der erforderlichen Form vorliegen,
 - b) der Notarin die Genehmigung nach § 2 Grundstücksverkehrsgesetz bedingungslos und auflagenfrei vorliegt,
 - c) die nachstehend bewilligte Eigentumsvormerkung für den Erwerber im Grundbuch eingetragen ist nur nach den eingangs genannten Belastungen und solchen Rechten, deren Eintragung der Erwerber zugestimmt hat,
 - d) die Gemeinde der Notarin bestätigt hat, dass gesetzliche Vorkaufsrechte nicht bestehen oder nicht ausgeübt werden und dass der Grundbesitz nicht in ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Umlegungsgebiet oder einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach dem Baugesetzbuch einbezogen ist.

2. Der Restbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... (i.W.: Euro), nachstehend auch „Restbetrag“ genannt, ist zur Zahlung fällig am ..., nicht jedoch vor der Fälligkeit des ersten Teilbetrages gemäß vorstehender Ziffer 1.

Der Restbetrag ist ferner nicht fällig vor Ablauf von sieben Bankarbeitstagen, nachdem der verkaufte Grundbesitz - mit Ausnahme des mitveräußerten Inventars - vollständig besenrein geräumt ist und dies dem Erwerber vom Veräußerer schriftlich mitgeteilt wurde (maßgeblich ist das Datum des Zugangs beim Erwerber). Das Vorliegen dieser Voraussetzung werden die Beteiligten selbst feststellen. Der Veräußerer hat dem Erwerber die sofortige Kontrolle der Räumung zu ermöglichen.

Sollten sich die Beteiligten über das Vorliegen der besenreinen Räumung - mit Ausnahme des mitveräußerten Inventars - als Fälligkeitsvoraussetzung nicht einig sein und innerhalb einer Frist von insgesamt vierzehn Bankarbeitstagen nach Zugang der im vorstehenden Absatz beschriebenen schriftlichen Mitteilung des Veräußerers gegenüber dem Erwerber keine Einigung erzielen, soll auf Antrag auch nur eines Beteiligten ein von dem Präsidenten der zuständigen Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger als Schiedsgutachter gem. § 317 BGB entscheiden. Der Schiedsgutachter hat über seine Kosten nach dem Prinzip des Obsiegens/Unterliegens zu befinden.

3. Die Notarin wird angewiesen, den Beteiligten den Eintritt der zu 1. a) bis d) genannten Voraussetzungen schriftlich zu bestätigen.

Der Erwerber ist berechtigt und verpflichtet, den Kaufpreis zum Fälligkeitszeitpunkt auf das Konto des Veräußerers bei der ... mit der IBAN: ... (BIC: ...) zu überweisen.

4. Zahlt der Erwerber den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann unbeschadet der Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen zahlen. Die Notarin hat darauf hingewiesen, dass der Verzugszinssatz für das Jahr fünf bzw. acht Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz beträgt, welcher sich zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres verändern kann.
5. Der Erwerber unterwirft sich dem Veräußerer gegenüber wegen der vorstehenden in dieser Urkunde übernommenen Zahlungsverpflichtungen (Kaufpreis in Höhe von EUR ... nebst Zinsen) - wegen der Zinsen auf den ersten Teilbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... aus Bestimmtheitsgründen vom ... an, wegen der Zinsen auf den Restbetrag des Kaufpreises in Höhe von EUR ... vom ... an - der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Dem Veräußerer kann nach Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen zu Ziffer 1. a) bis d) ohne weitere Nachweise vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

II. Besitzübergabe, wirtschaftlicher Übergang

1. Auf den Erwerber gehen über der Besitz, die Nutzungen, die Lasten und die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten mit Wirkung vom Tag der

vollständigen Zahlung des Kaufpreises, einschließlich des Restkaufpreises. Die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung gehen bereits über mit dem Eintritt der Fälligkeit des Restkaufpreises.

Die ab dem Gefahrübergang entstehenden Ansprüche aus den für den Kaufgegenstand bestehenden Grundbesitzversicherungen stehen dem Erwerber zu. Der Veräußerer tritt, soweit rechtlich zulässig, jedoch unter der auflösenden Bedingung der Nichtdurchführung dieses Kaufvertrages, dem Erwerber aufschiebend bedingt auf die Zahlung des Kaufpreises seine ab dem Gefahrübergang entstehenden Ansprüche gegen die Versicherer ab. Der Veräußerer versichert, alle bislang fälligen bzw. bis zum Besitzübergang fällig werdenden Beiträge für die Grundbesitzversicherungen gezahlt zu haben bzw. zu zahlen.

Auf das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) und die Anzeigepflicht gemäß § 97 Abs. 1 S. 1 VVG hat die Notarin hingewiesen. Die Anzeige der Veräußerung gegenüber dem Versicherer wird der Veräußerer vornehmen.

Die Anzeigepflicht gegenüber dem Bezirksschornsteinfeger hat der Erwerber vorzunehmen.

2. Der Kaufgegenstand wird von einem mit dem Veräußerer verbundenen Unternehmen selbst genutzt.

Das mit dem verbundenen Unternehmen bestehende Mietverhältnis wird spätestens mit Wirkung zum ... beendet und zwischen dem Veräußerer und dem verbundenen Unternehmen auf den Beendigungszeitpunkt abgerechnet.

Der Kaufgegenstand ist an den Erwerber frei von Miet- und Pachtverhältnissen und frei von sonstigen Nutzungsrechten Dritter zu übergeben.

3. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis spätestens ... besenrein zu räumen bzw. für die vollständige Räumung zu diesem Zeitpunkt zu sorgen und den Kaufgegenstand nach der vollständigen Zahlung des Kaufpreises, einschließlich des Restkaufpreises, an den Erwerber zu übergeben.

Eine vorzeitige Räumung ist zulässig und führt zum Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Abschnitt IV. Ziffer 2., 2. Absatz.

Sollte die Räumung bis zum ... nicht erfolgt sein, hat der Veräußerer an den Erwerber für jeden Tag der darüber hinausgehenden Nutzung, frühestens jedoch ab dem Zeitpunkt, zu dem die vorstehend zu Abschnitt IV. Ziffer 1. a) bis d) genannten Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, unabhängig von

seinem Verschulden einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von EUR ..., in Worten: Euro, zu zahlen, der gegebenenfalls mit dem Kaufpreis verrechnet werden kann.

Die Verpflichtung zur Räumung besteht fort. Dem Veräußerer bleibt der Nachweis eines niedrigeren Schadens, dem Erwerber der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Weitergehende Rechte und Ansprüche des Erwerbers, wie Ansprüche auf Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens und das gesetzliche Rücktrittsrecht, bleiben unberührt.

Wegen der vorstehenden Räumungsverpflichtung und der Verpflichtung zur Übergabe unterwirft sich der Veräußerer dem Erwerber gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Dem Erwerber darf hinsichtlich der Räumung nach dem vereinbarten Räumungstermin und hinsichtlich der Übergabe nach Nachweis der Zahlung des bis dahin geschuldeten Kaufpreises durch Bankbestätigung/Hinterlegung - im Übrigen jeweils ohne Nachweis - vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden.

Die Notarin hat den Erwerber darüber belehrt, dass die Räumungsverpflichtung nur den Veräußerer persönlich, nicht aber solche Personen oder Unternehmen trifft, die an dieser Urkunde nicht beteiligt sind.

4. Der Veräußerer hat dem Erwerber unverzüglich nach dem Besitzübergang die Originale bzw. - soweit keine Originale im Besitz des Veräußerers sind - Kopien der folgenden Urkunden und Unterlagen zu übergeben:

Alle für die derzeitige Benutzung aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und Anlagen erforderlichen Genehmigungen wie Rohbauabnahmescheine, mängelfreie Gebrauchsabnahmescheine sowie für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und Anlagen die vollständige Originale aller Baugenehmigungen und Anlagen und einen Satz der jeweils zusätzlich erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sowie aller entsprechenden Mitteilungen, die sich hierauf beziehen sowie Ablichtungen sämtlicher den Vertragsgegenstand betreffenden Versicherungsunterlagen.

III. Rechts- und Sachmängel

1. Der Kaufgegenstand wird verkauft unter Gewähr für den lastenfremen Besitz- und Eigentumsübergang, soweit der Erwerber Belastungen nicht ausdrücklich übernimmt. Der Veräußerer haftet nicht für die Freiheit des Kaufgegenstandes von etwaigen gesetzlichen Veränderungsverboten, gesetzlichen Vorkaufs- oder Grunderwerbsrechten, außerhalb des Grundbuchs bestehender Dienstbarkeiten, nachbarrechtlicher Beschränkungen und Baulasten. Der Veräußerer erklärt, dass ihm derartiges, mit Ausnahme der nachstehend

beschriebenen Baulast, nicht bekannt ist. Diese Vereinbarung hat nur schuldrechtliche Bedeutung.

Dem Erwerber ist die bestehende Baulast, eingetragen im Baulastenblatt Nr. xx, bekannt. Eine Abschrift der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom ... ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 3** beigefügt. Der Veräußerer versichert, dass er keine weiteren Baulasten bewilligen wird.

Auf die Möglichkeit der Beteiligten, das Baulastenverzeichnis einzusehen, hat die Notarin hingewiesen.

2. Alle Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Grundbesitz werden hiermit vollumfänglich ausgeschlossen. Der Erwerber hat den Grundbesitz besichtigt; er kauft ihn im gegenwärtigen altersbedingten Zustand. Der Veräußerer haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß des Grundbesitzes und der Gebäude, den Zustand bestehender Gebäude, die Verwendbarkeit des Grundbesitzes für Zwecke des Erwerbers oder für steuerliche Ziele des Erwerbers.

Die mitverkauften gebrauchten beweglichen Gegenstände werden verkauft unter Ausschluss jeglicher Ansprüche und Rechte für Sachmängel.

Von den vorstehenden Rechtsbeschränkungen ausgenommen sind gegebenenfalls in dieser Urkunde enthaltene Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien sowie eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

Die Beteiligten stellen klar, dass vorvertragliche Angaben des Veräußerers oder eines Dritten, die nicht ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages sind, keine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen.

Die vorstehenden Einschränkungen der Schadensersatzansprüche gelten nicht für eine Haftung für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen, und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Die vorstehenden Einschränkungen der Schadensersatzansprüche gelten zudem nicht für eine Haftung für Schäden, die leicht fahrlässig verursacht wurden, bei einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.

Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Erwerber vertrauen darf. Eine danach bestehende Haftung des Veräußerers ist jedoch auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

3. Dem Erwerber ist bekannt, dass die Ausführung der Eindichtung der

Dachfenster vom seinerzeitigen ausführenden Unternehmen nicht entsprechend den damaligen Regeln der Technik erfolgt ist. Die vorgenommenen Abdichtungsmaßnahmen mit Alu-Reparaturband sind zwar temporär wirksam, beseitigen die Ursache jedoch nicht.

Der Veräußerer und der Erwerber haben vor der Beurkundung Stellungnahmen zum Kostenaufwand für die fachgerechte Herstellung eingeholt. Die zwischen den Gutachtern beider Seiten abgestimmte E-Mail vom ... ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 4** beigefügt. Der Erwerber wird die fachgerechte Herstellung selbst auf eigene Kosten vornehmen. Die Beteiligten haben dies bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt. Rechte und Ansprüche des Erwerbers gegenüber dem Veräußerer sind insoweit ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die fachgerechte Herstellung mit dem geschätzten Kostenbeseitigungsaufwand von ca. EUR ... netto durchführbar ist oder nicht.

4. Der Veräußerer hat nach einem Rohrbruch im Erdgeschoss die eingetretenen Schäden an dem Kaufobjekt im ... von einem Fachunternehmen beheben lassen. Eine Abschrift der diesbezüglichen Rechnung ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 5** beigefügt. Rechte und Ansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer wegen eines Mangels sind auch insoweit ausgeschlossen. Statt dessen tritt der Veräußerer die ihm etwa zustehenden Rechte und Ansprüche wegen Mängeln gegen die beteiligten Unternehmer, Lieferanten, Handwerker und sonstigen Beteiligten an den dies annehmenden Erwerber ab. Der Veräußerer verpflichtet sich, den Erwerber bei der Geltendmachung dieser Ansprüche zu unterstützen, insbesondere die erforderlichen Auskünfte zu geben und alle etwa in seinem Besitz befindlichen Unterlagen zur Geltendmachung der Ansprüche auszuhändigen. Die Abtretung erfolgt aufschiebend bedingt durch die Zahlung des Kaufpreises, spätestens mit Eigentumsumschreibung, jedoch unter der auflösenden Bedingung der Nichtdurchführung dieses Kaufvertrages. Die Anzeige der Abtretung werden die Beteiligten selbst vornehmen.

Eine Haftung des Veräußerers für den Bestand, den Umfang und die Durchsetzbarkeit solcher Ansprüche ist ausgeschlossen.

5. Sachmängel, die zwischen dem heutigen Tag und dem Tag des Besitzübergangs entstehen, sind Risiko des Veräußerers. Sie fallen nicht unter den vorstehend vereinbarten Haftungsausschluss. Den Nachweis, wann ein Mangel entstanden ist, hat der Erwerber zu führen. Verschleiß begründet keine Ansprüche des Erwerbers.

Der Veräußerer haftet für die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen im Zeitpunkt des Besitzübergangs.

6. Der Veräußerer versichert, dass ihm versteckte wesentliche Mängel nicht bekannt sind, auch keine Schadstoffe im oder am Gebäude.

Der Veräußerer versichert weiterhin, dass ihm zum derzeitigen Zeitpunkt keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten, insbesondere auch keine Rückstände von festen oder flüssigen wassergefährdenden Stoffen, kontaminiertes Abbruchmaterial oder andere Kontaminationen des Grundstücks und/oder des Grundwassers bekannt sind.

Der Veräußerer versichert ferner, ihm sei auch nicht bekannt, dass Dritte (Nachbarn, Vorbesitzer, etc.) jemals einen Verdacht hinsichtlich des Bestehens solcher Umstände geäußert hat.

Die Notarin hat die Beteiligten auf die Möglichkeit hingewiesen, eigene Nachforschungen durch Einsicht in das Altlastenkataster und Bodeninformationssystem anzustellen. Eine Abschrift der Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Kreises vom ... ist dieser Urkunde zu Beweis Zwecken als **Anlage 6** beigefügt.

7. Der Veräußerer garantiert dem Erwerber, dass
- a) die bei Abschluss dieses Kaufvertrages vorhandene Bebauung baurechtlich ordnungsgemäß erstellt, genehmigt und abgenommen ist;
 - b) bei Abschluss dieses Kaufvertrages die derzeitige gewerbliche Nutzung zulässig ist;
 - c) nach seiner Kenntnis keine behördlichen oder gerichtlichen Verfahren eingeleitet sind oder bevorstehen, die das Grundstück oder die Gebäude und/oder deren derzeitige Nutzung betreffen, insbesondere sie einschränken oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen;
 - d) bei Abschluss dieses Kaufvertrages keine auf den Kaufgegenstand übergreifenden oder von ihm ausgehenden Überbauten vorhanden sind;
 - e) bei Abschluss dieses Kaufvertrages Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung oder des Denkmalschutzgesetzes nicht bestehen;
 - f) bei Abschluss dieses Kaufvertrages keine Ansprüche von Behörden oder Dritten rückständig sind, die als Last auf dem Grundbesitz ruhen;
 - g) mit festen oder flüssigen wassergefährdenden Stoffe auf dem Kaufgegenstand vorschriftsmäßig umgegangen wurde und die Bestände des Veräußerers zum Zeitpunkt des Besitzübergangs vorschriftsmäßig entfernt sind;

- h) aufgrund dieses Kaufvertrages keine Arbeitsverhältnisse auf den Erwerber übergehen (§ 613a BGB).
8. Die Notarin hat auf das Erfordernis der Vorlage eines gültigen Energieausweises hingewiesen. Der Veräußerer steht für die Richtigkeit eines solchen Ausweises nicht ein. Die Notarin hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzerverhalten von einem bescheinigten Kennwert erheblich abweichen kann und dass Nachrüstungspflichten bestehen können.
9. Die in Abt. ... des Grundbuchs eingetragene Belastung ist bekannt und wird samt den zugrundeliegenden Verpflichtungen vom Erwerber übernommen. Der Erwerber erklärt, dass ihm der Inhalt der vorgenannten Belastung bekannt ist dass er auf eine Feststellung des Inhalts der vorgenannten Belastung (beispielsweise durch Einsicht in die Eintragungsgrundlagen) verzichtet. Weitere Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs werden von dem Erwerber nicht übernommen.