

# Muster-Kaufvertrag mit Auflassung bei Minderwertverkauf von Immobilien

Neutraler Vertragsentwurf für die Übertragung von Immobilien an eine Genossenschaft

1. Vertragsnummer: \_\_\_\_\_

Kaufvertrag mit Auflassung

Verhandelt zu [Ort] am [Datum].

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar [Name des Notars] in [Ort des Notars], erschienen heute:

1. Person 1, geb. am [Geburtsdatum], wohnhaft: [Adresse]
2. Person 2, geb. am [Geburtsdatum], wohnhaft: [Adresse]
3. Person 3, geb. am [Geburtsdatum], wohnhaft: [Adresse]

Die Erschienenen wiesen sich durch amtliche Lichtbildausweise aus.

Der Notar prüfte nach § 3 Beurkundungsgesetz, ob er oder eine der mit ihm verbundenen Personen außerhalb des Notaramts tätig ist – dies wurde verneint. Ebenso wurde geklärt, dass der Kaufvertrag nicht der gewerblichen oder selbständigen Tätigkeit der Beteiligten zuzurechnen ist.

Der Notar erläuterte die Vorschriften des Geldwäschegesetzes und belehrte die Beteiligten über ihre Auskunftspflichten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Geltung ausländischen Güterrechts.

Eventuelle Vertretungs- oder Bevollmächtigungsverhältnisse werden protokolliert.

## § 1 Grundbuchstand

1. Person 1 ist Eigentümer folgender im Grundbuch des Amtsgerichts [Ort] von [Ort] eingetragener Wohnungseigentume:
2. Blatt [Nummer] – Miteigentumsanteil am Grundstück [Gemarkung, Flur, Flurstück], verbunden mit dem Sondereigentum [Wohnung/Nebenräume/Keller/Garage].
3. Blatt [Nummer] – Miteigentumsanteil am Grundstück [Gemarkung, Flur, Flurstück], verbunden mit dem Sondereigentum [Beschreibung].

Die Anteile sind in den jeweiligen Grundbuchblättern eingetragen.

Zur Veräußerung ist ggf. die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Ausnahmen und Bezugnahmen auf Teilungserklärungen sind individuell einzutragen.

1. Person 1 und Person 2 sind zu je 1/2-Anteil Eigentümer des im Grundbuch von [Ort] Blatt [Nummer] eingetragenen Wohnungseigentums: Miteigentumsanteil am Grundstück [Gemarkung, Flur, Flurstück], verbunden mit dem Sondereigentum [Wohnung, Keller, etc.].

Hinweis: Hier sind alle Grundbuch-, Objekt- und Anteilangaben neutral einzusetzen.

## § 2 Kaufvertrag, Kaufpreis, Kaufpreisfälligkeit

1. Die Verkäufer (Person 1, ggf. zusammen mit Person 2) verkaufen die unter § 1 genannten Wohnungseigentume mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör an die [Name der Käufer-Genossenschaft], eingetragen im Genossenschaftsregister [Nummer], Amtsgericht [Ort], nachfolgend „Käufer“ genannt.
2. Der Kaufpreis für die jeweiligen Kaufgegenstände beträgt jeweils einen Prozentanteil des Verkehrswerts, z. B.:
3. für Objekt A: [xx] % des Verkehrswerts, nämlich [Betrag] € (in Worten: [Betrag in Worten] Euro)
4. für Objekt B: [xx] % des Verkehrswerts, nämlich [Betrag] € (in Worten: [Betrag in Worten] Euro)
5. etc.

Im Übrigen erfolgt die Eigentumsübertragung unentgeltlich. Maßgeblich ist die höchststrichterliche Rechtsprechung zum Grunderwerbsteuerrecht.

1. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar – bis dahin ohne Zinsen – am [Datum], vorausgesetzt:
2. die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch zugunsten des Käufers eingetragen,
3. die Zustimmung des Verwalters liegt vor.
4. Der Notar teilt den Parteien das Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen mit und ist beauftragt, die Zustimmung des Verwalters einzuholen.
5. Der Kaufpreis kann durch Bankdarlehen finanziert werden. Eine Sicherung durch Grundpfandrechte oder Bankbürgschaft ist optional; auf Wunsch kann verzichtet werden.

## § 3 Belastungsvollmacht

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten zu belasten, und regelt die Modalitäten zur Zahlungsanweisung, Sicherungsabrede und persönlichen Haftung. Details zu Kosten und etwaigen Freistellungen sind individuell zu ergänzen.

## § 4 Übertragungsbedingungen

1. Besitz, Nutzungen, Gefahr und Lasten gehen mit Wirkung vom [Datum] auf den Käufer über. Vorausleistungen sind zeitanteilig auszugleichen.
2. Der Kaufgegenstand ist vollständig vermietet. Die Mietverträge sind dem Käufer bekannt. Die Mietansprüche ab Besitzübergang gehen auf den Käufer über. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer zur Vertretung in mietrechtlichen Angelegenheiten ab Besitzübergang.
3. Sachmängelansprüche des Käufers werden ausgeschlossen, sofern die Beschaffenheit bei Besichtigung akzeptiert wurde. Weitere Angaben zu Gewährleistung, Versorgungsanlagen und behördlichen Auflagen sind neutral zu halten.
4. Etwaige Grundpfandrechte und Belastungen werden gemäß Vereinbarung übernommen oder gelöscht.
5. Kosten für Erschließung, Beiträge und Abgaben bis zum Tag der Übergabe trägt der Verkäufer, ab Übergabe der Käufer.

## § 5 Auflassung

1. Die Parteien bewilligen und beantragen die Eigentumsumschreibung zugunsten des Käufers im Grundbuch.
2. Ausfertigungen mit der Auflassungserklärung werden erst nach Vorliegen der Voraussetzungen an den Käufer oder das Grundbuchamt erteilt.
3. Eigentumsverschaffungsansprüche verjähren spätestens 30 Jahre nach gesetzlichem Beginn.
4. Nur der Notar ist zur Stellung von Grundbuchanträgen befugt.

## § 6 Auflassungsvormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers bewilligt.

## § 7 Kosten, Gebühren und Steuern

Alle mit dem Vertrag und seiner Abwicklung verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern trägt der Käufer.

## § 8 Rücktrittsrechte

1. Der Verkäufer kann bis zur Eigentumsumschreibung ohne Angabe von Gründen zurücktreten.
2. Der Käufer kann zurücktreten, wenn Grunderwerbsteuer über einem festgelegten Betrag festgesetzt wird.
3. Die Rücktrittserklärung ist schriftlich abzugeben; die Kosten der Rückabwicklung trägt je nach Fall Verkäufer oder Käufer.

## § 9 Güterstand und Vermögensverfügung

Der Verkäufer erklärt seinen Güterstand sowie, dass durch das Geschäft nicht über das gesamte oder wesentliche Vermögen verfügt wird.

## § 10 Durchführungsvollmacht

Der Notar und benannte Notariatsangestellte sind umfassend bevollmächtigt, alle zur Durchführung erforderlichen Handlungen und Erklärungen vorzunehmen.

## § 11 Schlussbestimmungen und Belehrungen

1. Der Grundbuchstand wurde anhand aktueller Auszüge festgestellt.
2. Zustimmung des Verwalters und Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts sind erforderlich.
3. Alle Vereinbarungen sind vollständig zu beurkunden; nicht beurkundete Absprachen sind unwirksam.
4. Der Notar übernimmt keine steuerliche Überprüfung und keine Haftung für steuerliche Belange.
5. Die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises wurde erläutert.

## § 12 Abschriften

Einfache Abschriften dieser Urkunde werden für die Beteiligten, das Finanzamt, den Gutachterausschuss und den Verwalter beantragt. Nach Eigentumsumschreibung erhält der Käufer eine beglaubigte Abschrift.

\*\*\*\*\*

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt unterschrieben:

[Unterschriftenfelder für die Beteiligten und den Notar]

Hinweis: Sämtliche personenbezogenen Daten, Objektbezeichnungen, Grundbuchnummern, Beträge, Daten und Orte sind individuell zu ergänzen. Dieses Muster dient als Vorlage und ist den konkreten Gegebenheiten des jeweiligen Falls anzupassen.