

# Musterkaufvertrag - Wohnung

## 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](http://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.

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 [\*\*\*]<sup>1</sup>,
2. Frau Eva Musterkäuferin geb. Musterfrau,  
geboren am [\*\*\*],  
Anschrift: [\*\*\*],  
von Person bekannt,

---

<sup>1</sup> 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 Eigentümer<sup>2</sup> des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Musterort von

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

unter lfd. Nr. [\*\*\*] verzeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus<sup>3</sup> 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 [\*\*\*].<sup>4</sup>

- 
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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)<sup>6</sup>

Abteilung III

lfd. Nr. 01 DM [\*\*\*] Grundschuld - ohne Brief - für Musterbank<sup>7</sup>

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

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

---

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.