



**NOTARIAT  
DR. WOLFGANG KALIBA & PARTNER**

# Kaufvertrag<sup>1,2</sup>

zwischen

..... - im Folgenden Verkäufer genannt -

und

..... - im Folgenden Käufer genannt -

## 1. Kaufgegenstand

Der Verkäufer verkauft an den Käufer und dieser übernimmt vom Erstgenannten .....<sup>3</sup>

## 2. Lieferzeit und Erfüllungsort<sup>4</sup>

Die Lieferung und die Übergabe des in Punkt „1.“ bezeichneten Kaufgegenstandes erfolgt am ..... Der Erfüllungsort ist .....

## 3. Kaufpreis und Fälligkeit



Der zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarte Kaufpreis beträgt Euro [REDACTED]<sup>3</sup>

Der Kaufpreis ist zahlbar bis zum [REDACTED]

#### 4. Eigenschaft des Kaufgegenstandes<sup>4, 5</sup>

Der Kaufgegenstand ist Eigentum des Verkäufers. Er ist nicht mit Rechten Dritter belastet. Der Kaufgegenstand wird gekauft wie besehen unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

#### 5. Eigentumsvorbehalt<sup>4, 6</sup>

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Kaufgegenstand bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises im Eigentum des Verkäufers bleibt.

[REDACTED], [REDACTED]

[Ort], [Datum]

.....  
[Unterschrift Verkäufer]

.....  
[Unterschrift Käufer]

## Hinweise zum Kaufvertrag

Dieses einfache Muster dient didaktischen Zwecken und soll anschaulich den notwendigen Inhalt eines Kaufvertrages darstellen.

Für den Kauf und Verkauf von Immobilien ist dieses Muster daher nicht geeignet.

1

Als Kaufvertrag bezeichnet man einen Vertrag mit dem Ziel des Eigentumswechsels an einer Sache oder des Inhaberwechsels an einem Recht. Der Eigentumswechsel erfolgt beim Kauf entgeltlich. Die Gegenleistung ist regelmäßig eine **Geldzahlung**. Die Vertragsparteien werden als Verkäufer und Käufer bezeichnet.

Ein Kaufvertrag setzt sich aus Anbot und Annahme zusammen. Erst durch die Annahme des Kaufanbotes kommt der Kaufvertrag zustande. Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer können das Anbot zum Kauf stellen.

2

Ein Kaufvertrag kommt grundsätzlich **formfrei** zustande. Dies gilt auch für den Kauf einer Immobilie. Wer also **mündlich** den Kauf eines Hauses verspricht, kann sich wirksam zum Kauf verpflichten.

Kaufverträge zwischen **Ehegatten** bedürfen stets der Notariatsaktsform.

3

Ein Kaufvertrag erfordert, dass sich Verkäufer und Käufer zumindest über **Ware** und **Preis** einigen.

Eine genaue Bestimmung von Ware und Preis im Kaufvertrag dient der Klarstellung der wechselseitigen Leistungsverpflichtungen.

4

Wenn in einem Kaufvertrag nicht anderes geregelt ist, gelten die **gesetzlichen Bestimmungen**. Wollen Verkäufer und Käufer diese gesetzlichen Bestimmungen nicht, können sie eigene Vereinbarungen in den Vertrag aufnehmen. Hierzu zählen beispielsweise

- treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung
- Fälligkeit des Kaufpreises
- Verzugsfolgen
- Eigentumsvorbehalt
- Rücktrittsrechte
- Übergabestichtag
- Räumungsverpflichtung
- Gewährleistung
- Lastenfreistellung
- Altlastenklausel
- Feststellungen zum Grundverkehr
- Verbücherungsanordnung

5

Bei Kaufverträgen ist die **Gewährleistung** grundsätzlich gesetzlich geregelt. Die Gewährleistung regelt vor allem die Haftung des Verkäufers für Mängel die der Kaufgegenstand bei seiner Übergabe an den Käufer hat.

Die gesetzliche **Gewährleistungsfrist** für bewegliche Sachen (zB Möbel, PKW) beträgt zwei Jahre. Bei Immobilien (zB Eigentumswohnung) gilt eine Gewährleistungsfrist von drei Jahren.

Verkäufer und Käufer können von dieser gesetzlichen Regelung abgehen und sogar einen **Gewährleistungsausschluss** vereinbaren.

Bei Kaufverträgen zwischen Unternehmern und **Konsumenten** ist ein Gewährleistungsausschluss oder eine Verkürzung von Gewährleistungsfristen jedoch in der Regel unzulässig.

6

Beim **Eigentumsvorbehalt** erwirbt der Käufer erst durch die Kaufpreiszahlung das Eigentum am Kaufgegenstand. Der Eigentumsvorbehalt dient also der Sicherung des Verkäufers.