

# Kaufvertrag bei Pächterwechsel

Auf der Grundlage des § 433 BGB wird zwischen dem/den bisherigen Pächter(n) der Kleingartenparzelle Nr. \_\_\_\_\_ im KGV \_\_\_\_\_

Herrn / Frau

Name, Vorname:

Straße HNR:

PLZ Ort:

*(nachfolgend Verkäufer genannt)*

und dem/den nachfolgenden Pächter(n) der oben bezeichneten Parzelle

Herrn / Frau

Name, Vorname:

Straße HNR:

PLZ Ort:

*(nachfolgend Käufer genannt)*

in Übereinstimmung mit dem Vorstand des Kleingärtnervereins, folgender Kaufvertrag über die auf der Parzelle befindlichen, lt. BKleingG und Kleingartenordnung zulässigen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen geschlossen.

1. Der Verkäufer übergibt die im Wertermittlungsprotokoll vom \_\_\_\_\_ enthaltenen Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen mit Wirkung vom \_\_\_\_\_ an den Käufer. Das rechtskräftige Wertermittlungsprotokoll ist Bestandteil des Kaufvertrages (Anlage).
2. Der Käufer zahlt dem Verkäufer die in diesem Vertrag vereinbarte Summe, die den Betrag des für diese Parzelle erstellten Wertermittlungsprotokolls vom \_\_\_\_\_ nicht überschreiten darf. Der Kaufpreis beträgt \_\_\_\_\_ €, (in Worten: \_\_\_\_\_ €). Hiermit entfallen auf die Gartenlaube und sonstige baulichen Anlagen \_\_\_\_\_ €, für die Anpflanzungen \_\_\_\_\_ € und für das bewegliche Inventar \_\_\_\_\_ €. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt durch \_\_\_\_\_, als Termin wird der \_\_\_\_\_ vereinbart.

Die Parteien vereinbaren Eigentumsvorbehalt, danach wird der Käufer erst Eigentümer des Kaufgegenstandes, wenn der Kaufpreis vollständig beim Verkäufer eingegangen ist.

3. Der Verkäufer versichert, den Käufer ausreichend über die Beschaffenheit der Baulichkeiten, Anlagen und Anpflanzungen informiert zu haben. Dem Käufer werden an Schriftgut und Unterlagen übergeben (insbesondere Baugenehmigungen für die lt. § 20 a BKleingG bestandsgeschützten Baulichkeiten sowie Lagepläne vorhandener Versorgungsleitungen innerhalb der Parzelle): \_\_\_\_\_
4. Gewährleistungsansprüche werden, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

5. Soweit wegen des vorliegenden Kaufvertrages Grunderwerbssteuer, im Sinne des GrEStG anfällt, wird diese vom Käufer getragen. (Anlage 2)
6. Verkäufer und Käufer legen den Kaufvertrag dem Vereinsvorstand zur Kenntnis- und Stellungnahme vor. Die Unterzeichner bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass keine weiteren Forderungen bestehen oder künftig auf dem Rechtswege erhoben werden.
7. Der Vereinsvorstand stimmt diesem Kaufvertrag mit folgenden Forderungen bzw. Auflagen zu:
  - (a) gegenüber dem Verkäufer:

(b) gegenüber dem Käufer:

8. Dieser Kaufvertrag wurde in drei Exemplaren ausgefertigt und ist nach Unterzeichnung durch Verkäufer, Käufer und Vereinsvorstand rechtskräftig.

Ort, Datum

Unterschrift

Verkäufer

Käufer

Vorstand

**Verteiler:** je ein Exemplar Verkäufer, Käufer, Verein  
**Anlagen:** **Anlage** Wertermittlungsprotokoll  
**Anlage 1** Auszüge aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch  
**Anlage 2** Merkblatt Grunderwerbssteuer

# Auszüge aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch

## § 119 Anfechtbarkeit wegen Irrtums

(1) Wer bei der Abgabe einer Willenserklärung über deren Inhalt im Irrtum war oder eine Erklärung dieses Inhalts überhaupt nicht abgeben wollte, kann die Erklärung anfechten, wenn anzunehmen ist, dass er sie bei Kenntnis der Sachlage und bei verständiger Würdigung des Falles nicht abgegeben haben würde.

(2) Als Irrtum über den Inhalt der Erklärung gilt auch der Irrtum über solche Eigenschaften der Person oder der Sache, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden.

## § 121 Anfechtungsfrist

(1) Die Anfechtung muss in den Fällen der §§ 119, 120 ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die einem Abwesenden gegenüber erfolgte Anfechtung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die Anfechtungs-erklärung unverzüglich abgesendet worden ist.

(2) Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind.

## § 123 Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung

(1) Wer zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung oder widerrechtlich durch Drohung bestimmt worden ist, kann die Erklärung anfechten.

(2) Hat ein Dritter die Täuschung verübt, so ist eine Erklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben war, nur dann anfechtbar, wenn dieser die Täuschung kannte oder kennen musste. Soweit ein anderer als derjenige, welchem gegenüber die Erklärung abzugeben war, aus der Erklärung unmittelbar ein Recht erworben hat, ist die Erklärung ihm gegenüber anfechtbar, wenn er die Täuschung kannte oder kennen musste.

## § 124 Anfechtungsfrist

(1) Die Anfechtung einer nach § 123 anfechtbaren Willenserklärung kann nur binnen Jahresfrist erfolgen.

(2) Die Frist beginnt im Falle der arglistigen Täuschung mit dem Zeitpunkt, in welchem der Anfechtungsberechtigte die Täuschung entdeckt, im Falle der Drohung mit dem Zeitpunkt, in welchem die Zwangslage aufhört. Auf den Lauf der Frist finden die für die Verjährung geltenden Vorschriften der §§ 206, 210 und 211 entsprechende Anwendung.

(3) Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind.

## § 125 Nichtigkeit wegen Formmangels

Ein Rechtsgeschäft, welches der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt, ist nichtig. Der Mangel der durch Rechtsgeschäft bestimmten Form hat im Zweifel gleichfalls Nichtigkeit zur Folge.

## § 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

### **§ 439 Nacherfüllung**

(1) Der Käufer kann als Nacherfüllung nach seiner Wahl die Beseitigung des Mangels oder die Lieferung einer mangelfreien Sache verlangen.

(2) Der Verkäufer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.

(3) Der Verkäufer kann die vom Käufer gewählte Art der Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Dabei sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand, die Bedeutung des Mangels und die Frage zu berücksichtigen, ob auf die andere Art der Nacherfüllung ohne erhebliche Nachteile für den Käufer zurückgegriffen werden könnte. Der Anspruch des Käufers beschränkt sich in diesem Fall auf die andere Art der Nacherfüllung; das Recht des Verkäufers, auch diese unter den Voraussetzungen des Satzes 1 zu verweigern, bleibt unberührt.

(4) Liefert der Verkäufer zum Zwecke der Nacherfüllung eine mangelfreie Sache, so kann er vom Käufer Rückgewähr der mangelhaften Sache nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen.

### **§ 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz**

Außer in den Fällen des § 281 Abs. 2 und des § 323 Abs. 2 bedarf es der Fristsetzung auch dann nicht, wenn der Verkäufer beide Arten der Nacherfüllung gemäß § 439 Abs. 3 verweigert oder wenn die dem Käufer zustehende Art der Nacherfüllung fehlgeschlagen oder ihm unzumutbar ist. Eine Nachbesserung gilt nach dem erfolglosen zweiten Versuch als fehlgeschlagen, wenn sich nicht insbesondere aus der Art der Sache oder des Mangels oder den sonstigen Umständen etwas anderes ergibt.

### **§ 441 Minderung**

(1) Statt zurückzutreten, kann der Käufer den Kaufpreis durch Erklärung gegenüber dem Verkäufer mindern. Der Ausschlussgrund des § 323 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

(2) Sind auf der Seite des Käufers oder auf der Seite des Verkäufers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.

(3) Bei der Minderung ist der Kaufpreis in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(4) Hat der Käufer mehr als den geminderten Kaufpreis gezahlt, so ist der Mehrbetrag vom Verkäufer zu erstatten. § 346 Abs. 1 und § 347 Abs. 1 finden entsprechende Anwendung.

# Merkblatt Grunderwerbssteuer

Grunderwerb ist steuerpflichtig. Zwar wird der Boden gepachtet, doch dem steuerpflichtigen Grunderwerb wird der Erwerb von Bestandteilen eines Grundstücks zugerechnet. Im Sinne des Gesetzes werden Gebäude auf fremden Boden einem Grundstück gleichgestellt.

Soweit wegen des vorliegenden Kaufvertrages Grunderwerbssteuer im Sinne des GrEStG anfällt, ist diese vom Käufer zu tragen.

Die Freigrenze beträgt 2.500 € pro Person, § 3 Nr. 1 GrEStG.

Erwerben zwei Personen gemeinsam, typischerweise Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder, fällt die Freigrenze zweimal an und erhöht sich so auf 5.000 €.

Die Steuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung, § 8 Abs. 1 GrEStG. Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis, bei einem Tausch gilt als Gegenleistung die Tauschleistung des anderen.

Bei einer Schenkung, aber auch bei Unklarheiten zum Wert (Kaufpreis, Tauschleistung) ist der Verkehrswert maßgeblich.

Nicht berücksichtigt wird der Erwerb beweglicher Gegenstände i. S. v. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB, der damit steuerfrei ist, typischerweise Inventar und Gartengeräte. Diese sollten daher im Kaufvertrag separat ausgewiesen und bewertet werden.

Der Steuersatz beträgt 3,5% der Bemessungsgrundlage.

Stand Gesetz: 08.12.2010

Stand Bearbeitung: 19.09.2011