

Bitte ausgefüllt per Post, Fax oder E-Mail zurücksenden an:

Notarin Anja Stauß
Europaplatz 2 (7. OG)
72458 Albstadt

Tel. 07431 / 82402 – 0
Email: kanzlei@notarin-stauss.de
www.notarin-stauss.de

Kaufvertrag

Das erste Blatt (Vor- und Rückseite) und der Anhang sind für Ihre Unterlagen bestimmt.
Hier erhalten Sie wichtigen Informationen zum Ablauf des Verfahrens.

TERMIN ZUR BEURKUNDUNG am _____ um _____ Uhr

Vorabinformationen und Hinweise zum Kaufvertrag

Bitte füllen Sie das Datenblatt vollständig aus und machen Sie nur Angaben, die zwischen den Beteiligten abgestimmt sind.

Wir benötigen (spätestens) zum Beurkundungstermin folgende Dokumente:

- ☐ Ihre Ausweise
- ☐ Ihre Steuer-Identifikationsnummern
- ☐ Etwaige Vollmachten in Urschrift oder Ausfertigung
- ☐ Wir benötigen die Daten und die Anwesenheit des Ehegatten des Veräußerers beim Termin, wenn diese durch Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart haben oder in einem ausländischen Güterstand leben oder wenn der Veräußerer im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft lebt und mit Kenntnis des Erwerbers mit dem Vertrag über 80 % oder mehr seines Vermögens verfügt.

Vorabinformationen und Hinweise zum Kaufvertrag

Sofern Grundschulden im Grundbuch eingetragen sind, können diese gelöscht werden.

Hierfür benötigen wir

- ☐ die Löschungsunterlagen, Löschungsbewilligung der Bank und bei einer Briefgrundschuld unbedingt auch den dazugehörenden Grundschuldbrief.

Sofern noch Schulden des Verkäufers vorhanden sind, die durch eingetragene Grundschulden am Kaufobjekt gesichert sind und nur mit dem Kaufpreis abgelöst werden können

- ☐ Treuhandabwicklung,
- ☐ Direktablösung bei der Bank des Verkäufers.

Bitte klären Sie die Abwicklung vorab mit der Bank.

Sofern der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises eine Grundschuld benötigt

- ☐ benötigen wir die Grundschuldbestellungsunterlagen Ihrer Bank spätestens drei Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin.

Sollten weitere Dokumente benötigt werden, geben wir Ihnen individuell Rückmeldung. Daher ist die Angabe Ihrer Kontaktdaten sehr wichtig.

Nach der Übersendung des Fragebogens, vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Beurkundung des Kaufvertrages. Anschließend erhalten Sie von uns einen Entwurf vorab zur Durchsicht und Prüfung. Während des Termins wird Ihnen der vollständige Vertrag verlesen und erläutert. Dabei haben Sie selbstverständlich die Gelegenheit, Fragen zu stellen.

Einvernehmliche inhaltliche Änderungswünsche geben sie uns bitte vor dem Termin bekannt, da ansonsten eventuell ein weiterer Termin angesetzt werden muss.

Vorabinformationen und Hinweise zum Kaufvertrag

Mit dieser Auftragserteilung beauftragen und bevollmächtigen Sie die Notarkanzlei Anja Stauß, den Grundbuchinhalt zu erheben, einen Urkundenentwurf zu erstellen und diesen allen Beteiligten zu übersenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass im Falle der Rücknahme des Beurkundungsauftrags die entstandenen Kosten (insbesondere eines Entwurfs) nach den Bestimmungen des Gerichts- und Notarkostengesetzes (GNotKG) beim Auftraggeber angefordert werden müssen.

Hiermit erteilen Sie die Einwilligung, dass

- Ihre Ausweise für die Akte kopiert werden,
- nachfolgende Daten zum Zwecke der Bearbeitung des Auftrages erhoben, verarbeitet, genutzt und gespeichert werden und Sie zu diesem Zweck per E-Mail, Telefon oder schriftlich kontaktiert werden.

Personenbezogene Daten werden nur dann erhoben, wenn sie uns diese von sich aus, z.B. im Rahmen einer Registrierung, durch das Ausfüllen von Formularen oder das Versenden von E-Mails im Rahmen der notariellen Tätigkeit, Anfragen oder Anforderungen von Material zur Verfügung stellen. Die Datenbank und ihre Inhalte bleiben bei uns und unserem technischen Diensteanbieter.

Ihre persönlichen Daten werden ausschließlich für amtliche Zwecke an Dritte und nur im Rahmen unserer amtlichen Mitteilungspflichten weitergegeben.

Alle Entwürfe werden von uns mittels FTAPI per E-Mail verschlüsselt übersandt.
Weitere E-Mails werden von uns unverschlüsselt versandt.

Ausführliche Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Webseite unter www.notarin-stauss.de/datenschutz.

Datenblatt für einen Kaufvertrag

☐ Landwirtschaftliche Fläche

☐ Bauplatz

☐ Wohnung

☐ Bebautes Grundstück / Haus

TERMIN ZUR BEURKUNDUNG am _____ um _____ Uhr

Vorabinformation

Schließt einer der Beteiligten diesen Kaufvertrag in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit ab?

☐ ja

☐ nein

Wenn ja, handelt gewerblich als ☐ Verkäufer ☐ Käufer

Bitte mit Einreichung des Datenblattes die Eigentümer-Kontroll-Struktur ausgefüllt beilegen, abrufbar unter www.notarin-stauss.de siehe Reiter Geldwäsche.

Daten der Verkäufer

DATEN DER VERKÄUFER

Verkäufer 1	Verkäufer 2
Anrede ☐ Frau ☐ Herr ☐	☐ Frau ☐ Herr ☐
Vorname, Name	
Geburtsname	
Geburtsdatum	
Straße, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	
Staatsangehörigkeit	
Telefon	
Mobil	
E-Mail	
Steuer-ID	
Verheiratet ☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein
Datum der Eheschließung	
Ort der Eheschließung	
Güterstand	

Daten der Erwerber

DATEN DER ERWERBER

Erwerber 1	Erwerber 2
Anrede ☐ Frau ☐ Herr ☐	☐ Frau ☐ Herr ☐
Vorname, Name	
Geburtsname	
Geburtsdatum	
Straße, Hausnummer	
Postleitzahl, Ort	
Staatsangehörigkeit	
Telefon	
Mobil	
E-Mail	
Steuer-ID	
Verheiratet ☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein
Datum der Eheschließung	
Ort der Eheschließung	
Güterstand	
In welchem Anteils- verhältnis wollen Sie erwerben?	

Weitere Informationen

Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer?

☐ nein

☐ ja, folgendes _____

Sprechen alle Vertragsbeteiligten gut deutsch?

☐ nein

☐ ja

Falls nein, wird ein vereidigter Dolmetscher benötigt. Bitte teilen Sie uns dessen Kontaktdaten ebenfalls mit.

Handelt es sich bei einem der beteiligten Personen um eine politisch exponierte Person, deren Ehegatte oder Lebenspartner, Kind oder nahe stehende Person?

☐ nein

☐ ja, folgendes _____

Kann einer der Beteiligten nicht hinreichend hören, sehen oder schreiben?

☐ nein

☐ ja, es besteht folgende Beeinträchtigung _____

Sollte eine Beeinträchtigung bestehen, kann die Hinzuziehung eines Zeugen erforderlich sein.

Verkaufsobjekt

Flurstücksnummer

Grundstücksadresse:
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort

Grundbuch-Blatt

Sind **weitere Teilflächen/Garagen /Weganteil oder sonstige Grundstücke** mitverkauft?

Wenn ja, bitte geben Sie diese unbedingt mit an:

Flurstücksnummer

Grundstücksadresse:
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort

Grundbuch-Blatt

Kaufpreis

Kaufpreis: _____ Euro

Der Kaufpreis entspricht in voller Höhe dem Wert des Verkaufsobjekts

☐ ja ☐ nein, in Höhe von _____ Euro wird geschenkt

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

☐ am _____

☐ schnellstmöglich

Mitverkauftes Zubehör

Im Kaufpreis enthalten sind (z.B. Einbauküchen, Heizöl, bewegliche Gegenstände usw.)

Im Wert von: _____ Euro

Übergabe Verkaufsobjekt

Die Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) erfolgt

- ☐ am _____
- ☐ mit vollständiger Kaufpreiszahlung

Nutzung

Ist das Verkaufsobjekt bereits leer und geräumt?

- ☐ ja ☐ nein, Räumung folgt am _____

Ist das Verkaufsobjekt vermietet oder verpachtet?

- ☐ ja ☐ nein

Wenn ja, ☐ Das Mietverhältnis ist gekündigt zum _____

☐ Der Erwerber übernimmt das Miet-/Pachtverhältnis

☐ Der Erwerber ist der Mieter/Pächter, das Miet-/Pachtverhältnis wird aufgelöst

Bei teilweiser Vermietung/Verpachtung, welcher Bereich?

Wurde eine Kautions hinterlegt?

- ☐ ja, in Höhe von _____ Euro ☐ nein

Baulasten und Vorkaufsrecht

Sind zu Lasten des Verkaufsobjekts Baulasten eingetragen?

Information dazu erhalten Sie bei der Gemeinde.

- ☐ ja, bitte fügen Sie diese bei ☐ nein

Befindet sich auf dem Grundstück ein Gewässer, Gewässerrandstreifen, Wald oder Naturschutz?

- ☐ ja, folgendes _____ ☐ nein

Erschließung

Ist die Erschließung abgeschlossen und bezahlt? (Es wird dringend empfohlen den Erschließungszustand bei der zuständigen Gemeinde zu erfragen.)

- ☐ ja, bitte die Information an uns mitteilen ☐ nein

Kaufpreiszahlung bei vorhandenen Grundschulden

Sind zu Lasten des Verkaufsobjekts noch Schulden des Verkäufers vorhanden und im Grundbuch abgesichert, die mit dem Kaufpreis abgelöst werden sollen?

☐ ja, bei der _____ ☐ nein

Sollen die zu Lasten des Verkaufsobjekts noch eingetragenen Grundschulden

☐ gelöscht werden? ☐ vom Käufer übernommen werden?

Abwicklung

☐ Treuhandabwicklung übernimmt _____

Zuständiger Sachbearbeiter _____

Die Zahlung hat gemäß dieser Bank zu erfolgen auf folgendes Treuhandkonto:

IBAN _____ BIC _____

☐ Direktablösung

bei der _____ Darl. Nr. _____

Kaufpreiszahlung ohne Schulden des Verkäufers

Soweit keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, kann die Kaufpreiszahlung direkt auf ein Konto des Verkäufers erfolgen

IBAN _____ BIC _____

Finanzierung des Käufers

Braucht der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen einer Bank, das durch eine Grundschuld gesichert sein soll?

☐ ja ☐ nein

Wenn ja, bitte das entsprechende Formular der finanzierenden Bank vorab (mindestens drei Arbeitstage) zur Vorbereitung an uns senden.

Ort, Datum _____

Unterschrift _____

[illegible]

Anhang

Verbrauchervertrag

Sofern der Verkäufer oder der Käufer diesen Vertrag in Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit abschließt, muss der Entwurf des Vertrages dem Vertragspartner als Verbraucher zwingend mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung durch den Notar zur Durchsicht übersandt werden.

Weiter muss die Eigentümer-Kontroll-Struktur (EKS) durch den gewerblich tätigen Beteiligten ausgefüllt werden und diese EKS muss dem Notar zur Schlüssigkeitsprüfung vorliegen, da ansonsten ein Beurkundungsverbot besteht. Die Vorlage finden Sie auf unserer Homepage.

Güterstand des/der Verkäufer/in

Sofern der Verkäufer verheiratet ist, und

- im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und Zugewinnngemeinschaft lebt und der verkaufte Grundbesitz das wesentliche Vermögen ausmacht, oder
- im Güterstand der Gütergemeinschaft (durch Ehevertrag) lebt

muss der Ehegatte des Verkäufers beim Termin mitanwesend sein und den Kaufvertrag mitunterschreiben – auch wenn er selbst nicht Miteigentümer ist. Bitte teilen Sie dies ggfs. vorab mit.

Kaufpreiszahlung / Grundschild

Der vereinbarte Fälligkeitstermin zur Zahlung des Kaufpreises sollte nicht zu kurzfristig gewählt werden, sondern mindestens 4 Wochen ab Beurkundung des Kaufvertrags betragen. Der Käufer trägt das Risiko, dass er oder dessen Bank zum Fälligkeitszeitpunkt bezahlen kann. Andernfalls hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt – an dem das Geld auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist – Verzugszinsen zu bezahlen. Bitte beachten Sie, dass der Kaufpreis in genau der Höhe, die auch tatsächlich gezahlt werden soll, angegeben werden muss – andernfalls ist der gesamte Kaufvertrag ggf. unwirksam.

Falls der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises ein **Darlehen der Bank** benötigt, muss in der Regel als Sicherheit für diese Bank eine Grundschild zulasten des verkauften, aber noch im Eigentum des Verkäufers befindlichen Grundbesitzes eingetragen werden. Diese Grundschild muss notariell bestellt und dann im Grundbuch eingetragen werden. Die Bank zahlt das Darlehen (= den Kaufpreis) i.d.R. nicht vor Erhalt einer Nachricht des Grundbuchamts, dass die Grundschild im Grundbuch eingetragen ist.

Um einen zusätzlichen Termin zu vermeiden, soll der Käufer uns möglichst frühzeitig das Grundschildbestellungsformular übersenden, damit wir dieses vorbereiten und Sie dieses zusammen mit dem Kaufvertrag unterzeichnen können. Die Grundschildbestellungsformulare sollten uns hierfür mindestens drei Arbeitstage vor Ihrem Kaufvertragstermin vorliegen. Es reicht nicht aus, wenn Sie dieses Formular erst zum Termin mitbringen.

Sie erhalten das Formular von Ihrer Bank. Sofern das Formular uns ausnahmsweise nicht vorab zugeschickt werden kann, muss uns das Grundschildbestellungsformular der Bank baldmöglichst nach dem Kaufvertragstermin übersandt werden. Zur Grundschildbestellung muss der Käufer einen zusätzlichen Notartermin vereinbaren. Der Käufer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Grundschild so rechtzeitig bestellt wird, dass die Bank zum Fälligkeitstermin auszahlen kann.

Manchmal kann anstelle einer Neueintragung einer Grundschild auch eine bereits eingetragene Grundschild vom Verkäufer übernommen werden, bitte klären Sie dies vorab mit den betroffenen Banken.

Zubehör

Das Zubehör wie z.B. eine Einbauküche, Heizöl, Möbel und Geräte, die mitverkauft sind, aber je nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, kann im Kaufvertrag mit einem realistischen Verkehrswert (=Zeit-)Wert angegeben werden. Dieser Betrag wird dann vom Finanzamt zur Berechnung der Grunderwerbsteuer (5% in Baden-Württemberg) vom Kaufpreis abgezogen und mindert somit die Höhe der Grunderwerbsteuer, die der Käufer zu zahlen hat. Das Finanzamt verlangt in manchen Fällen entsprechende Nachweise des angegebenen Werts wie Rechnungen u.ä.

Anhang

Vormerkung

Der Käufer erwirbt das Eigentum erst nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese erfolgt erst nach Kaufpreiszahlung und Vorlage bestimmter Unterlagen und dauert somit einige Wochen. Damit die Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung trotzdem gesichert ist, kann im Grundbuch eine sogenannte (Auflassungs-) Vormerkung (als „Sicherheit“) für den Käufer eingetragen werden. Ohne Vormerkung könnte das Objekt nochmals verkauft oder verschenkt werden und das Eigentum auf einen Dritten übertragen werden oder Belastungen wie z.B. Zwangshypotheken der Gläubiger des Verkäufers eingetragen werden, für dessen Beseitigung dann der Käufer Sorge tragen müsste. Solche Fälle kommen vor. Einige Kreditinstitute bestehen auch auf diese Sicherheit und insbesondere gebietet die notarielle Verpflichtung zur sicheren Abwicklung des Geschäfts die Eintragung einer Vormerkung. Sollte ausnahmsweise auf die Eintragung einer Vormerkung verzichtet werden, teilen Sie im Datenblatt bitte den Grund hierfür mit, bspw. enges Vertrauensverhältnis.

Treuhandauftrag

Sofern der Verkäufer noch Grundschulden oder Hypotheken seines Kreditinstituts auf dem Kaufobjekt eingetragen hat, die noch valuiert sind (d.h. die noch bestehenden Schulden des Verkäufers bei diesem Kreditinstitut sichern), sollte die Zahlung in der Regel im Wege der treuhänderischen Abwicklung durch eine Bank erfolgen. Bitte fragen Sie den Treuhänder auch nach etwaigen Kosten des Treuhandauftrages.

Nur wenn dies ausnahmsweise nicht möglich sein sollte, kann auch eine Direktablöse erfolgen, die allerdings weitere Notarkosten verursacht.

Wenn zwar noch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind, aber diesbezüglich keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, so dass diese Belastungen sofort gelöscht werden könnten, kann die Zahlung hingegen direkt an den Verkäufer erfolgen. Hier sollte der Verkäufer die Löschungsunterlagen inklusive Grundschuld- oder Hypothekenbrief, vor dem Kaufvertragstermin bzw. spätestens zum Kaufvertragstermin mitbringen, damit die eingetragenen Grundschulden gelöscht werden können.