|  |  |
| --- | --- |
| **Datenerfassungsbogen**  **zur Vorbereitung eines Kaufvertrages** | **Zur internen Bearbeitung:**  Eingang: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  AZ Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Bearbeiter: \_\_\_\_\_\_\_ |
| Notar Philipp Maier-Schwarzkopf  71672 Marbach am Neckar ● Ludwigsburger Straße 70 (Ege-Trans Gebäude am Neckarufer, Zugang über den Nebeneingang links vom Haupteingang)  Telefon: 07144 / 507969-0 ● Telefax: 07144 / 507969-1 ● [post@notar-ms-marbach.de](mailto:post@notar-ms-marbach.de) www.notar-ms-marbach.de | |

Füllen Sie diesen Bogen bitte **möglichst vollständig aus**. Bei Rückfragen oder zur Besprechung komplizierterer Regelungen stehen wir Ihnen gerne unter **07144 / 507969-0** zur Verfügung. Die in Klammern gesetzten Zahlen verweisen auf Erläuterungen im Anhang dieses Datenerfassungsbogens.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Persönliche Daten Verkäufer** (bei mehr als 2 Personen bitte ein Extrablatt anfügen) | | |
|  | Verkäufer 1 | Verkäufer 2 |
| Vorname |  |  |
| Nachname |  |  |
| Geschlecht **(10)** | weibl.  männl.  div. | weibl.  männl.  div. |
| Geburtsname |  |  |
| Geburtsdatum |  |  |
| Straße, Hausnummer |  |  |
| Wohnort, PLZ |  |  |
| E-Mailadresse |  |  |
| Telefon (tagsüber) |  |  |
| SteueridentifikationsNr. **(1)** |  |  |
| Staatsangehörigkeit | deutsch | deutsch |
| Dolmetscher erforderlich? **(2)** | ja  nein | ja  nein |
| verheiratet? | ja  nein | ja  nein |
| Falls verheiratet - Güterstand  **(3)** | Gesetzlicher Güterstand  Gütertrennung (nur bei Ehevertrag)  Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)  ausl. Güterstand | |
| Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zum Käufer?  nein  ja, nämlich  Wenn ein Kauf unter Verwandten besteht und Sonderregelungen wie z.B. Vorbehalt eines Wohnungsrechtes oder Verkauf zum stark vergünstigen Wert geplant sind geben Sie dies bitte am Schluss unter Besonderheiten / Sonstiges an. | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Persönliche Daten Käufer** (bei mehr als 2 Personen bitte ein Extrablatt anfügen) | | |
|  | Käufer 1 | Käufer 2 |
| Vorname |  |  |
| Nachname |  |  |
| Geschlecht **(10)** | weibl.  männl.  div. | weibl.  männl.  div. |
| Geburtsname |  |  |
| Geburtsdatum |  |  |
| Straße, Hausnummer |  |  |
| Wohnort, PLZ |  |  |
| E-Mailadresse |  |  |
| Telefon (tagsüber) |  |  |
| SteueridentifikationsNr. **(1)** |  |  |
| Staatsangehörigkeit | deutsch | deutsch |
| Dolmetscher erforderlich? **(2)** | ja  nein | ja  nein |
| verheiratet? | ja  nein | ja  nein |
| Falls verheiratet - Güterstand **(3)** | Gesetzlicher Güterstand  Gütertrennung (nur bei Ehevertrag)  Gütergemeinschaft (nur bei Ehevertrag)  ausl. Güterstand | |
| Erwerbsverhältnis | je zur Hälfte oder       /       (z.B. 70 / 30) | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Vertretung / Vollmachten** | | |
|  | Alle Beteiligten werden bei der Beurkundung persönlich anwesend sein. | |
|  | Bei der Beurkundung werden folgende Beteiligte nicht persönlich anwesend sein können: | |
|  | |
|  | |
| Die Vertretung erfolgt durch | |
|  | **Notarielle Vollmacht** (z.B. General- und Vorsorgevollmacht).  Bitte lassen Sie uns vorab eine Kopie der Vollmacht zukommen. Bringen Sie zur Beurkundung unbedingt die notarielle **Ausfertigung** der Vollmacht mit. |
|  | **Gesetzliche Betreuung**  Bitte lassen Sie uns vorab eine Kopie des Betreuerausweises zukommen und klären Sie mit dem zuständigen Betreuungsgericht ab, ob dort eine Genehmigung des Kaufvertrages in Aussicht gestellt werden kann. |
|  | **Mündliche Vollmacht**  In diesem Fall muss der Vertretene im Rahmen einer sog. Vollmachtsbestätigung seine Unterschrift vor einem Notar seiner Wahl beglaubigen lassen. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Unternehmer / Verbraucher** | |
| Wenn eine Vertragspartei den Kaufvertrag als Unternehmer d.h. in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (gilt auch für Landwirte, Existenzgründer etc..) abschließt, sind besondere Regelungen und Wartefristen erforderlich. | |
|  | Weder Käufer noch Verkäufer handeln als Unternehmer. |
|  | Der Käufer handelt als Unternehmer. |
|  | Der Verkäufer handelt als Unternehmer. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kaufobjekt** | | | | |
| Amtsgericht (Grundbuchamt) | | |  | |
| Gemeinde | | |  | |
| Grundbezirk | | |  | |
| Grundbuchheftnummer(n) | | |  | |
| Flurstücksnummer(n) | | |  | |
| Gewannname | | |  | |
| Lage / Adresse (Straße) | | |  | |
| ***Die Daten müssen nicht vollständig ausgefüllt sein.*** *Je mehr Daten Sie wissen, desto leichter fällt es uns jedoch Ihr Grundstück in der Grundbuchdatenbank zu finden.* | | | | |
|  | Stellplatz / Garage auf einem Nachbargrundstück ist vorhanden. | | | |
|  | Es wird nur eine Grundstücksteilfläche verkauft (Vermessung erforderlich) | | | |
| **Art des Kaufobjekts:** | | | | |
| Haus | | Eigentumswohnung | | Gartengrundstück / Obstbaumwiese |
| Stellplatz | | Bauplatz | | Ackerland / Landwirtschaftfläche |
| Gewerbeimmobilie | | Wald | | Weinberg |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Räumung / Vermietung und Verpachtung** | | |
|  | Das Kaufobjekt wird vom Verkäufer bewohnt/genutzt (Verkäufer verpflichtet sich zur Räumung). | |
|  | Das Kaufobjekt ist an den Käufer vermietet/verpachtet. | |
|  | Das Kaufobjekt ist an Dritte vermietet/verpachtet. | |
|  | Das Miet-/Pachtverhältnis wird vom Käufer übernommen. |
|  | Das Miet-/Pachtverhältnis wurde bereits gekündigt zum |
|  | Das Kaufobjekt steht leer und ist bereit zur Übergabe. | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Mitverkauftes Zubehör** (bewegliche Gegenstände) | | | |
|  | Es ist kein Zubehör mitverkauft. | | |
|  | Es ist Zubehör mitverkauft. Das Zubehör ist jedoch ohne besonderen Wert. | | |
|  | Es ist folgendes Zubehör ist mitverkauft. Der Wert wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. | | |
| Brennstoffvorrat | Einbauküche  mit Elektrogroßgeräten | Einbauschränke |
| Sonstiges | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kaufpreis** | | |
| Höhe des Kaufpreises |  | Euro |
| Hiervon entfallen auf das Zubehör **(5)** |  | Euro |
| Bitte beachten Sie, dass eine Barzahlung bei Grundstücksgeschäften gesetzlich verboten ist. | | |
| Zahlungskonto Verkäufer Nr. 1 IBAN | DE | |
| Zahlungskonto Verkäufer Nr. 2 IBAN | DE | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Grundstücksbelastungen (6)** | | |
|  | Es sind keine Grundpfandrechte (Grundschuld, Hypothek) eingetragen. | |
|  | Es sind (noch) Grundpfandrechte eingetragen, die Darlehen sind aber bereits getilgt.  Der Verkäufer sollte in diesem Fall die Löschungsunterlagen bei seiner Bank anfordern und diese falls möglich bereits vorab an das Notariat senden. | |
|  | Es sind (noch) Grundpfandrechte eingetragen. Diese Rechte sichern noch Darlehen des Verkäufers. **(7)** | |
| Name der Gläubigerbank: |  |
| Aktenzeichen der Bank: |  |
| Ansprechpartner / Telefonnummer: |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kaufpreisfinanzierung** | | |
|  | Eine Finanzierung des Kaufpreises wird nicht benötigt (Zahlung aus Eigenkapital). | |
|  | Es wird eine Finanzierung benötigt. | |
|  | Es soll eine (neue) Grundschuld auf dem Kaufobjekt eingetragen werden.  Senden sie uns in diesem Fall das Grundschuldbestellungsformular bitte möglichst einige Tage vor dem Beurkundungstermin zu. Dies beschleunigt die Abwicklung des Kaufvertrages erheblich. |
|  |  | Die finanzierende Bank des Käufers übernimmt die bereits eingetragenen Grundpfandreche zur Finanzierung. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Mängelrechte** | |
|  | Mängelrechte wegen Sachmängeln sind ausgeschlossen. Die Immobilie wird verkauft "wie sie steht und liegt" (Regelfall). |
|  | Folgende Mängel sind bekannt und nicht vom Verkäufer zu beseitigen: |
|  | Folgende Mängel sind noch vom Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen: |
|  | Alle Erschließungskosten für das Gebiet sind abgerechnet. |
|  | Es bestehen noch nicht abgerechnete Erschließungsmaßnahmen. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Absicherung des Käufers** | |
|  | Zur Absicherung des Käufers soll eine Eigentumsvormerkung (auch "Auflassungsvormerkung" genannt) eingetragen werden. **(8)** (Regelfall, wird empfohlen). |
|  | Der Käufer verzichtet auf die Eintragung einer Eigentumsvormerkung (Risiko). |

|  |  |
| --- | --- |
| **Regelungen bei Wohnungs- und Teileigentum ("Eigentumswohnungen") (9)** | |
|  | Hausgeldzahlungen sind nicht rückständig. |
|  | Es wurden von der Eigentümergemeinschaft aktuell keine Sonderumlagen oder große Investitionen beschlossen. |

|  |
| --- |
| **Steuer** |
| Bitte klären Sie in jedem Fall steuerliche Fragen vorab mit einem Steuerberater. Dies gilt vor allem für den Verkäufer bei nicht selbstgenutzten Immobilien, wenn seit dem Erwerb der Immobilie noch keine 10 Jahre vergangen sind. |

|  |
| --- |
| **Besonderheiten / Sonstiges** |
|  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Auftrag zur Entwurfserstellung** | | | |
| Der Notar wird mit der Erstellung eines Kaufvertragsentwurfs beauftragt. Es ist bekannt, dass durch das Notariat eine Entwurfsgebühr abgerechnet werden muss, wenn keine Beurkundung stattfindet. Diese Gebühr entspricht der Beurkundungsgebühr. | | | |
| Verkäufer | | Entwurfsübersendung per E-Mail | Entwurfsübersendung per Post |
| Käufer | | Entwurfsübersendung per E-Mail | Entwurfsübersendung per Post |
|  | Mit der Übermittlung von Daten per E-Mail haben sich alle Kaufvertragsbeteiligten einverstanden erklärt. Die Übermittlung erfolgt als unverschlüsseltes PDF-Dokument. Es ist bekannt, dass die Vertraulichkeit und Sicherheit einer E-Mail von Drittanbietern abhängt und daher durch das Notariat nicht gewährleistet werden kann. | | |

Wir verarbeiten Ihre persönlichen Daten gemäß der Datenschutz-Grundverordnung. Unsere vollständige Datenschutzerklärung finden Sie auf unserer Homepage. Gerne übersenden wir Ihnen die Datenschutzerklärung auf Anfrage auch auf dem Postweg.

Bitte bringen Sie zur Beurkundung einen gültigen Lichtbildausweis (Personalausweis oder Reisepass) mit.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ort Datum

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Unterschrift(en) / Auftraggeber

(Bei einer Übermittlung per E-Mail ist keine handschriftliche Unterschrift erforderlich)

|  |
| --- |
| **Anhang / Erläuterungen** |
| **(1)** Die elf-stellige Steueridentifikationsnummer finden Sie auf Ihrer Steuererklärung. Sie wird vom Finanzamt für die Erstellung des Grunderwerbsteuerbescheides benötigt. |
| **(2)** Für die Beurkundung ist es zwingend erforderlich, dass alle Beteiligten alles was vorgelesen und besprochen wird verstehen. Merkt der Notar, dass dies wegen mangelnder Sprachkenntnisse nicht der Fall ist, ist er verpflichtet die Beurkundung abzubrechen. Bitte teilen Sie uns daher unbedingt sofort mit, wenn Sie denken dass ein Dolmetscher erforderlich sein könnte. |
| **(3)** Besteht der gesetzliche deutsche Güterstand der Zugewinngemeinschaft (Regelfall wenn kein Ehevertrag abgeschlossen wurde), so greift eine gesetzliche Regelung, wonach ein verheirateter Verkäufer die Zustimmung seines Ehegatten benötigt, wenn die verkaufte Immobilie einen Großteil seines Vermögens (grober Richtwert ca. 80 %) ausmacht. In Zweifelsfällen sollte der Ehegatte zur Beurkundung mitkommen und seine Zustimmung erklären. Bei ausländischen Güterständen können weitere Besonderheiten zu beachten sein. |
| **(4)** Sollte das Objekt noch vom Verkäufer bewohnt werden, wird empfohlen, dass die Räumung Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzung ist (sicherste Variante). Soll der Verkäufer das Objekt gegen Nutzungsentschädigung noch einige Monate weiter bewohnen dürfen, bitten wir um kurze, telefonische Mitteilung, da dies kompliziertere Regelungen erfordert. |
| **(5)** Der Erwerber hat im Regelfall Grunderwerbsteuer in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu bezahlen. Der Wert des Zubehörs wird bei der Grunderwerbsteuerbemessung abgezogen. Die angegebenen Werte müssen beim Finanzamt glaubhaft gemacht werden können. Für Grundstücke in anderen Bundesländern geltend andere Grunderwerbsteuersätze. |
| **(6)** Versorgungsdienstbarkeiten (z.B. Gehrechte, Leitungsrechte) bleiben im Normalfall bestehen. Andere Rechte (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht) sind vom Verkäufer zu löschen (Hierzu ist eine Löschungsbewilligung des Berechtigten in notariell beglaubigter Form erforderlich).  Neben dem Grundbuch besteht das sog. Baulastenbuch. Dort sind grundstücksbezogene Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber der Gemeinde/Stadt eingetragen. Das Baulastenbuch kann beim Baurechtsamt eingesehen werden. Das Notariat wird hier nicht tätig. Mangels anderweitiger Vereinbarungen werden Baulasten übernommen. |
| **(7)** Wenn die eingetragenen Grundpfandrechte noch Darlehen des Verkäufers sichern, erfolgt die Abwicklung im Regelfall im Wege des sog. Direktzahlungsmodells. Der Notar wird beauftragt die Löschungsunterlagen bei der Gläubigerbank unter Treuhandauflage anzufordern, und die Ablösung der Darlehen dadurch zu veranlassen, dass ein Teil des Kaufpreises direkt an die Gläubigerbank des Verkäufers bezahlt wird. Durch einen solchen Auftrag an den Notar entstehen zusätzliche Kosten (sog. Vollzugsgebühr). Ein Notartreuhandkonto (sog. Notaranderkonto) ist nur sehr selten erforderlich und deutlich teurer. |
| **(8)** Die Erwerbsvormerkung ist eine Art "Reservierungsvermerk" der ins Grundbuch eingetragen wird um den Erwerber davor zu schützen, dass nachträglich gegen ihn wirksame Grundpfandrechte oder Vermerke eingetragen werden können. Auch schützt die Vormerkung vor einem doppelten Verkauf durch den Veräußerer. Im Regelfall wird der Kaufpreis erst dann gezahlt, wenn die Erwerbsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung einer solchen Vormerkung löst Grundbuchgebühren aus, die vom Erwerber zu tragen sind. Diese sind abhängig von der Höhe des Kaufpreises z.B.  50.000,00 € Kaufpreis = 107,50 € 100.000,00 € Kaufpreis = 161,50 €  200.000,00 € Kaufpreis = 242,50 € 300.000,00 € Kaufpreis = 342,50 €  Wenn jedoch keinerlei Bedenken hinsichtlich einer nachträglichen, schädlichen Belastung des Vertragsgegenstandes bestehen (z.B. bei Verträgen unter Familienangehörigen), kann auf Risiko des Erwerbers zur Kostenersparnis auf die Eintragung der Erwerbsvormerkung verzichtet werden. |
| **(9)** Sinnvoll für den Käufer bei Eigentumswohnungen:   * Übergabe von Kopien der sogenannten Teilungserklärung an den Käufer (dort ist die Aufteilung der Wohnungen und die Gemeinschaftsordnung geregelt, also z.B. wer welche Kosten trägt, wie Eigentümerversammlungen abgehalten werden etc..). * Übergabe von Eigentümerversammlungsprotokollen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn diese besondere Beschlussfassungen enthalten, die auch noch den Käufer als künftigen Eigentümer betreffen. * Mit Hausverwaltung klären ob Wohngeldrückstände bestehen oder nicht (auch von anderen Eigentümern). |
| **(10)** Diese Angabe ist selbstverständlich freiwillig und rechtlich nicht relevant. Sie dient nur dazu, dass wir Sie, insbesondere bei schwer zuzuordnenden Namen, korrekt ansprechen können. |