

Fragebogen Grundstückskaufvertrag

Wir freuen uns, Sie bei dem Verkauf bzw. dem Erwerb Ihrer Immobilie unterstützen zu können.

Um uns die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs zu erleichtern, füllen Sie diesen Fragenbogen, soweit es Ihnen möglich ist, aus, und leiten Sie uns diesen zu, und zwar

vorzugsweise per E-Mail an info@notar-kadel.de bzw. an die Ihnen bekannte individuelle E-Mail-Adresse Ihres Sachbearbeiters oder

per Post an Notar Dr. Jürgen Kadel, Neustadter Straße 25, 67112 Mutterstadt, oder per Telefax 06234 9456-220.

Natürlich können Sie anstelle des Ausfüllens des Fragebogens die darin abgefragten Informationen auch ohne Verwendung des Formulars einfach auch als E-Mail übersenden. Verwenden Sie in diesem Fall einfach den Fragebogen als Checkliste.

Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen natürlich sehr gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch unter 06234-9456-0, per E-Mail unter info@notar-kadel.de oder im Internet unter www.notar-kadel.de.

Ihr Notar Dr. Jürgen Kadel und das gesamte Team

Personaldaten Verkäufer 1:

Nachname _____

Vorname _____

abweichender Geburtsname _____

Geburtsdatum _____

Wohnanschrift _____

Telefon Festnetz _____

Telefon Mobil _____

E-Mail (bitte deutlich schreiben) _____

Staatsangehörigkeit deutsch andere: _____

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Wenn verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen: Nein Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung

Gütergemeinschaft

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben oder war ihr gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Heirat nicht in der BRD: Nein Ja

Steueridentifikationsnummer _____

Handeln Sie im Rahmen des Kaufvertrags im Rahmen einer selbständigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit? Nein Ja

Bitte leiten Sie uns möglichst auch eine Kopie Ihres amtlichen Lichtbildausweises zu (Personalausweis, Reisepass), sehr gerne per E-Mail.

Tipp: Einfach den Ausweis mit dem Handy abfotografieren.

Personaldaten Verkäufer 2:

Verkäufer 2 ist Ehegatte des Verkäufers 1. Soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Verkäufers 1 übernommen werden.

Nachname _____

Vorname _____

abweichender Geburtsname _____

Geburtsdatum _____

Wohnanschrift _____

Telefon Festnetz _____

Telefon Mobil _____

E-Mail (bitte deutlich schreiben) _____

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich: _____

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet

Wenn verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen: Nein Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung

Gütergemeinschaft

Hatten Sie oder Ihr Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat eine andere Staatsangehörigkeit wie oben angegeben oder war ihr gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Heirat nicht in der BRD: Nein Ja

Steueridentifikationsnummer _____

Handeln Sie im Rahmen des Kaufvertrags im Rahmen einer selbständigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit? Nein Ja

Mehr als zwei Verkäufer? Dann einfach diese Seite mehrfach ausdrucken.

Personaldaten Käufer 1:

Nachname _____

Vorname _____

abweichender Geburtsname _____

Geburtsdatum _____

Wohnanschrift _____

Telefon Festnetz _____

Telefon Mobil _____

E-Mail (bitte deutlich schreiben) _____

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich: _____

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet _____

Wenn verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen: Nein Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

- modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung
 Gütergemeinschaft sonstiges:

Steueridentifikationsnummer _____

Handeln Sie im Rahmen des Kaufvertrags im Rahmen einer selbständigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit? Nein Ja _____

Bitte leiten Sie uns möglichst auch eine Kopie Ihres amtlichen Lichtbildausweises zu (Personalausweis, Reisepass), sehr gerne per E-Mail.

Tipp: Einfach den Ausweis mit dem Handy abfotografieren.

Personaldaten Käufer 2:

Käufer 2 ist Ehegatte des Käufers 1; soweit nachstehend keine abweichenden Daten enthalten sind, sollen die Daten des Käufers 1 übernommen werden

Nachname _____

Vorname _____

abweichender Geburtsname _____

Geburtsdatum _____

Wohnanschrift _____

Telefon Festnetz _____

Telefon Mobil _____

E-Mail (bitte deutlich schreiben) _____

Staatsangehörigkeit deutsch andere, nämlich: _____

Güterstand ledig verheiratet geschieden verwitwet _____

Wenn verheiratet: Haben Sie einen Ehevertrag geschlossen: Nein Ja

Wenn ja, welchen Güterstand haben Sie vereinbart:

modifizierte Zugewinnngemeinschaft Gütertrennung

Gütergemeinschaft sonstiges: _____

Steueridentifikationsnummer _____

Handeln Sie im Rahmen des Kaufvertrags im Rahmen einer selbständigen beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit? Nein Ja _____

Mehr als 2 Käufer? Dann bitte einfach diese Seite mehrfach ausdrucken.

Zusatzangaben Käufer, wenn Käufer verheiratet:

Hatte zum Zeitpunkt der Heirat ein Ehegatte seinen Wohnsitz nicht in Deutschland ODER hatte ein Ehegatte zum Zeitpunkt der Heirat keine deutsche Staatsangehörigkeit.

Hintergrund der Frage: Es könnte sein, dass Sie nach einem ausländischen Güterrecht verheiratet sind, wenn eine der beiden Fälle zutrifft. Bei ausländischem Güterrecht müssen Besonderheiten beachtet werden.

- Nein, diese Voraussetzungen liegen nicht vor
- Ja, diese Voraussetzungen liegen vor

Wenn Sie vorstehende Frage mit JA beantwortet haben, beantworten Sie bitte weiter nachfolgende Fragen:

Zeitpunkt der Eheschließung:

- vor dem 29. Januar 2019
- nach dem 29. Januar 2019

Staatsangehörigkeit zum Zeitpunkt der Eheschließung:

Käufer 1:

Käufer 2:

Gemeinsamer gewöhnlicher Aufenthalt zum Zeitpunkt der Eheschließung:

- Deutschland
- anderer Staat, nämlich _____

Zusatzangaben, wenn Verkäufer und/oder Käufer Gesellschaft
(z.B. GmbH, KG):

Gesellschaft ist bereits Mandant. In diesem Fall genügt Angabe der Firma.

Firma

Sitz

Anschrift:

Registergericht und -nummer:

Konkreter Vertreter beim Notartermin (Vor- und Nachname, Geburtsdatum):

Telefon Festnetz

Telefon Mobil

E-Mail

Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz:

Notare sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Sie müssen deshalb die wirtschaftlich Berechtigten von Gesellschaften feststellen. Die Beteiligten sind verpflichtet, die zur Identifizierung des wirtschaftlichen Berechtigten erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, besteht ein Beurkundungsverbot. Sie finden den Standardfragebogen, welcher von der Bundesnotarkammer entworfen wurde, um den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren, auf der Homepage www.notar-kadel.de, dort unter Formulare. Bitte übersenden Sie uns diesen ausgefüllt.

- Fragebogen ist beigelegt
 - Fragebogen wird nachgereicht
-

Einkommen-/Körperschaftsteuernummer

Zusatzangaben, wenn ein Beteiligter kraft Gesetzes oder kraft Vollmacht vertreten wird:

Grundsätzlich sollen alle Beteiligten persönlich zum Termin anwesend sein. Hiervon gibt es jedoch bestimmte Ausnahmen, insbesondere

- a) Vertretung kraft Gesetzes bzw. kraft Amtes (z.B. Eltern für ihre Kinder, gesetzlicher Betreuer für eine geschäftsunfähige Person, Nachlasspfleger für unbekannte Erben),
- b) Vertretung kraft rechtsgeschäftlicher Vollmacht (z.B. aufgrund erteilter Verkaufs- oder Ankaufsvollmacht, Generalvollmacht oder Vorsorgevollmacht).

Wichtig: Bitte reichen Sie uns im Vorfeld etwaige vorhandene Unterlagen zur Vertretung in Kopie ein (z.B. Betreuerausweis, Vollmacht).

Ferner besteht im Einzelfall und bei Vorliegen besonderer Gründe die Möglichkeit, dass eine Vertragspartei vorbehaltlich Genehmigung vertreten wird und den Vertrag erst später nachgenehmigt (z.B. bei weit entferntem Wohnort und wenn die Verfahrensrechte des Vertretenen anderweitig gewahrt sind, z.B. durch Vorabbelehrung oder Vertretung durch eine Vertrauensperson vor Ort).

Bitte geben Sie nachstehend an, wenn eine Vertretung erfolgen soll und wenn, aus welchen Gründen:

Vertragsobjekt

Bitte geben Sie nachstehend die Objektdaten so genau an wie möglich, soweit Sie Ihnen bekannt sind. Als Notariat recherchieren wir die Daten im Grundbuch und besorgen die erforderlichen Grundbuchauszüge. Es ist also nicht notwendig, dass Sie selbst im Vorfeld einen Grundbuchauszug besorgen und uns zuleiten.

Anschrift

Amtsgericht

Gemarkung/Stadtteil

Grundbuchblatt

Flurstück(e)

bei Wohnungs-/Teileigentum Nummer des Sondereigentums:

Nutzungsart:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus | <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus |
| <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte | <input type="checkbox"/> Reihenhaus |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Bauplatz |
| <input type="checkbox"/> Gewerbeobjekt | <input type="checkbox"/> Acker/Landwirtschaftsfläche |
| <input type="checkbox"/> Wingert | <input type="checkbox"/> Freizeitfläche |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges: | |
-

Bei Wohnungseigentum: Ist ein Stellplatz mit verkauft?

Bei Nicht-Wohnungseigentum: Ist ein Stellplatz mit verkauft, der sich nicht auf dem Zentralgrundstück befindet, z.B. in einer getrennten Garagenanlage? Sind getrennte Hofflächen bzw. Privatstraßen bzw. Anteile mit verkauft?

- Nein Ja (bitte nähere Angaben)

Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten

Kaufpreis: _____ €

Soll eine **Kaufpreisaufteilung** zwischen Gebäude und Grund und Boden erfolgen? Hintergrund: steuerliche Abschreibung

- Nein Ja, wie folgt:

Mobiliar: Sofern mit der Immobilie auch Mobiliar mit verkauft wird, unterliegt auch das mitverkaufte Mobiliar der Beurkundungspflicht, wenn der Verkauf der Mobilien mit dem Immobilienkaufvertrag „stehen und fallen“ soll. Auf Mobiliar fällt keine Grunderwerbsteuer an.

Ist Mobiliar mit verkauft?

- Nein Ja

Wenn ja: Soll auf das Mobiliar ein Teilkaufpreis ausgewiesen werden (im vorgenannten Gesamtkaufpreis enthalten)?

- Nein Ja, in Höhe von:

Wichtiger Hinweis an Käufer: Bitte stimmen Sie zwingend den separaten Ausweis von Mobiliar mit ihrer Bank im Vorfeld der Beurkundung ab, da manche Banken kein Mobiliar finanzieren bzw. die 100 %-Beleihungsgrenze nur auf die Immobilie beziehen und Mobiliar rausrechnen.

Welches Mobiliar ist mitverkauft?

- Einbauküche nebst Elektroeinbaugeräten
 Markise
 Heizöl
 Beleuchtungssysteme
 Sauna
 Sonstiges (bitte benennen):

Lastenfreistellung von Hypotheken und Grundschulden

Als Notariat stellen wir sicher, dass der Käufer die Immobilie „frei von Schulden“ erwirbt. In der Regel wird die Immobilie aber bei Kaufvertragsabschluss mit Hypotheken oder Grundschulden belastet sein. Zwei Szenarien sind denkbar: Szenario 1: Der Verkäufer hat noch eine laufende Finanzierung. Szenario 2: Es sind keine Darlehen mehr offen, die Hypothek oder Grundschuld wurde aber noch nicht gelöscht, da Banken die Löschung nur auf Antrag des Eigentümers löschen. In beiden Fällen kümmern wir uns als Notariat um die Einholung der Löschungsunterlagen bei der Bank. Es erleichtert uns erheblich die Abwicklung, wenn Sie uns hierzu, soweit vorhanden, eine Darlehensnummer und, wenn vorhanden, den Namen und die Kontaktdaten Ihres Sachbearbeiters zuleiten (insbesondere auch E-Mail-Adresse). Insbesondere auch bei bereits abbezahlten Darlehen beschleunigt die Angabe der ehemaligen Darlehensnummer die Abwicklung erheblich. Sollten Ihnen ausnahmsweise die Löschungsunterlagen bereits vorliegen, informieren Sie uns hierüber ebenfalls im Vorfeld und leiten Sie uns diese, zumindest als Kopie/Scan, im Vorfeld zu.

Angaben hierzu:

Kontonummer (IBAN) Verkäufer

Auf welches Konto soll der Kaufpreis – ggf. nach Abzug etwaiger ausstehender Darlehen – überwiesen werden? Bitte geben Sie den Kontoinhaber und die IBAN an. Bitte geben Sie grundsätzlich nur ein Konto eines verkaufenden Eigentümers an, nicht die einer dritten Person. Die Überweisung an eine dritte Person löst besondere Ermittlungspflichten nach dem Geldwäschegesetz aus. Sofern der Kaufpreis auf verschiedene Verkäufer aufgeteilt werden soll, geben Sie bitte an, wie der Kaufpreis aufgeteilt wird.

Aktuelle Nutzung des Vertragsobjekts und Übergabe:

- wird durch Verkäufer selbst bewohnt
 - Erfolgt Auszug durch den Verkäufer? Ja Nein
 - Wenn Ja, bis wann spätestens?
 - Soll die Kaufpreiszahlung von der Räumung abhängen (Normalfall, vermeidet Vorleistungsrisiko): Ja Nein
 - Wenn Nein, also der Kaufpreis bereits vor der Räumung bezahlt wird, ist ab Kaufpreiszahlung eine Nutzungsentschädigung durch den Verkäufer zu zahlen? Nein Ja (bitte dann weitere Angaben hierzu)
- vermietet/verpachtet
 - Pacht- bzw. Mietverhältnis wird übernommen? Ja Nein
 - Wenn nein, ergänzende Daten zur Kündigung/Aufhebung erforderlich.
- nicht bewohnt und nicht vermietet
 - Räumung erforderlich: Ja Nein
 - Wenn Räumung erforderlich: Übernimmt Verkäufer Käufer

Bei Mehrfachnennung (also z.B. teilweise vermietet, eigengenutzt, Leerstand), bitte Konkretisierung (z.B. EG eigengenutzt, 1. OG vermietet):

Erschließungskosten:

- nicht relevant, da Acker/Gartenfläche etc.
- komplett erschlossen und voll abgerechnet
- noch nicht komplett erschlossen (z.B. bei Bauplätzen)

Tag der Übergabe

- mit Kaufpreiszahlung (Standard, vermeidet Vorausleistungsrisiko)
- sofort
- unabhängig von der Kaufpreiszahlung zum
- sonstiges:

Wichtig: Der Eigentumsübergang erfolgt stets erst mit Kaufpreiszahlung. Beim Tag der Übergabe geht es ausschließlich um die Schlüsselübergabe.

Bitte beachten Sie, dass jede vorzeitige Übergabe ein Vorleistungsrisiko für den Verkäufer beinhaltet.

Art des Objekts und Haftung

Bauzustand/Sachmängel:

- unrenovierter Altbau (älter als fünf Jahre)
- Neubau (bis zwei/drei Jahre), gekauft vom Bauträger JA NEIN
- Kernsanierung innerhalb der letzten 5 Jahre
- grundlegende Renovierungen in den letzten 5 Jahren (in diesem Fall wird in der Regel auch unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft, jedoch können in diesem Fall etwaige Gewährleistungsansprüche gegenüber Handwerkern an den Käufer abgetreten werden):

Steht das Objekt ganz oder teilweise (z.B. Fassade) unter Denkmalschutz

- Nein Ja

Der Verkauf einer Immobilie erfolgt normalerweise unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung. Soll entgegen diesem Grundsatz der Verkäufer für bestimmte Beschaffenheitsvereinbarungen eine Gewähr übernehmen?

- Nein Ja (bitte auf getrenntem Blatt ausführen)

Zusatzangabe bei Wohnungs- und Teileigentum

Wer ist der Verwalter? Bitte geben Sie den Namen und die Anschrift sowie möglichst auch eine E-Mail-Adresse an.

Ist eine Sonderumlage beschlossen oder gibt es Anhaltspunkte, dass eine solche beschlossen werden soll?

- Nein Ja

Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer

Finanziert der Käufer den Erwerb der Immobilie und ist hierfür eine Grundschuldbestellung am Vertragsobjekt erforderlich?

Nein Ja

Wenn ja: Bitte leiten Sie uns die Grundschuldbestellungsunterlagen im Vorfeld der Beurkundung zu. Sie erhalten diese von Ihrer Bank.

Wichtig: Bitte übersenden Sie uns die Grundschuldunterlagen immer so früh wie möglich. Bitte bringen Sie diese nicht einfach zum Termin mit. Die Grundschuldunterlagen müssen aufbereitet werden. Nur bei Übersendung im Vorfeld ist sichergestellt, dass die Grundschuld zugleich im Kaufvertragstermin mit beurkundet werden kann.

Maklervermittlung

Ist der Verkauf durch einen Makler vermittelt worden?

Nein Ja

Wenn ja, durch welchen Makler (Kontaktdaten)?

Wenn ja, Aufnahme einer Maklerklausel?

Nein Ja

Hinweis für Makler: Bitte leiten Sie uns Ihren Maklerauftrag bzw. die Vollmacht des Eigentümers/Verkäufers zu.

Sonstiges

Frage an Verkäufer: Existiert noch der alte Kaufvertrag über den Erwerb der Immobilie?

- Nein
- Ja → Wenn Ja, bitte stellen Sie diesen zur Verfügung, da sich hieraus Hinweise für die Vertragsabwicklung ergeben können.

Soll die Korrespondenz (auch) über einen Dritten erfolgen? Wenn ja, bitte Kontaktdaten, möglichst auch Telefon und E-Mail:

Haben Sie bereits mit einem Mitarbeiter unseres Notariats über den Verkauf bzw. Ankauf gesprochen, so dass wir den Vorgang schneller zuordnen können?

Wer hat dieses Formular ausgefüllt:

- Verkäufer
- Käufer
- Makler
- Sonstiger:

Sonstige Hinweise / Anmerkungen:

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Mit der Übersendung dieses Kaufvertragsformulars beauftragen Sie verbindlich die Entwurfserstellung des Kaufvertrags.
- Dieses Kaufvertragsformular ist konzipiert für Kaufverträge „unter fremden Dritten“. Bitte geben Sie uns Nachricht, wenn ein Kaufvertrag unter nachstehenden Personen geschlossen werden soll (z.B. zwischen Eltern und Kind), da hier Besonderheiten zu beachten sind bzw. Sicherheiten entfallen können. Verwenden Sie hierfür am besten das Formular Übergabevertrag von unserer Homepage.
- Bitte stimmen Sie jeden Ver- bzw. Ankauf mit Ihrem steuerlichen Berater im Vorfeld der Beurkundung ab.
- Die Datenschutzerklärung nach Art. 13, 14 DS-GVO, § 55 BDSG, § 43 LDSG finden Sie unter www.notar-kadel.de. Auf Wunsch senden wir Ihnen diese auch in Papierform oder per E-Mail zu.
- Bei Angabe einer E-Mail-Adresse in diesem Formular sind Sie trotz der Ihnen bekannten Vertraulichkeits- und Integritätsrisiken damit einverstanden, dass die weitere Korrespondenz auch über unverschlüsselte E-Mail erfolgen kann. Zur Vereinfachung unserer Büroabläufe wird dabei - soweit möglich - der Entwurf an alle Empfänger gemeinsam versandt. Sie können jederzeit diese Einwilligung uns gegenüber mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.