



# Möckel & Dr. Schäuble Notare

Notare Möckel & Dr. Schäuble  
Alfred-Nobel-Straße 20, 79761 Waldshut-Tiengen  
Tel: 07751-895870 Fax: 07751-8958710  
E-Mail: info@notare-m-s.de

## Fragebogen zur Vorbereitung eines Immobilienvertrages

Termin ist am:	
bei Notar:	

Ihre nachfolgenden Angaben sind wichtig! Denn nur auf Grundlage Ihrer Angaben kann der Beurkundungstermin vorbereitet werden und gegebenenfalls wichtige Fragen im Vorfeld des Beurkundungstermins geklärt werden. Bitte füllen Sie daher diesen Terminplan möglichst vollständig aus und senden Sie uns diesen bitte zeitnah zurück; gerne auch per E-Mail. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden in den Endnoten enthaltenen **Hinweise**. Diese beinhalten zum Teil für Sie wichtige Anregungen.

**Kapital- oder Personengesellschaften bitten wir dringend um Beachtung der Hinweise nach dem GWG** (siehe am Ende des Fragebogens).

	<b>Veräußerer</b> <b>Verkäufer</b>	/	<b>Mitveräußerer</b> <b>Ehepartner<sup>1</sup></b>	/
Familiename				
Vorname(n)				
Geburtsname				
Geburtstag				
Straße, Hausnummer				
PLZ, Wohnort				
Staatsangehörigkeit				
Telefonnummer				
E-Mail <sup>2</sup>				
Bankinstitut <sup>3</sup>				
IBAN				
Steuer- /Wirtschaftsidentifikationsnummer <sup>4</sup>				
Unternehmer oder Privatperson <sup>5</sup>				

Veräußerer verheiratet  (Güterstand: bitte angeben: ohne Ehevertrag / Gütertrennung ....)	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Güterstand:	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Güterstand:
---	---	---

Sollten **weitere Veräußerer / Verkäufer** vorhanden sein, verwenden Sie diese Seite des Fragebogens bitte mehrfach / gesondert.

	Erwerber / Käufer	Weiterer Erwerber / Ehegatte des Erwerbers
Familiename		
Vorname(n)		
Geburtsname		
Geburtstag		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Wohnort		
Staatsangehörigkeit		
Telefonnummer		
E-Mail <sup>2</sup>		
Steuer- /Wirtschaftsidentifikationsnummer <sup>3</sup>		
Unternehmer oder Privatperson <sup>4</sup>		
Erwerbsverhältnis der Käufer (Miteigentum zu gleichen Teilen?)		
Besteht zwischen Verkäufer und Käufer ein Verwandtschafts- verhältnis? <sup>6</sup>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> bitte erläutern:	

Sollten **weitere Erwerber / Käufer** vorhanden sein, verwenden Sie diese Seite des Fragebogens bitte mehrfach / gesondert.

<b>Angaben zum Kaufobjekt:</b>	
<p>Grundstück mit Haus <input type="checkbox"/></p> <p>Eigentumswohnung <input type="checkbox"/></p> <p>Tief- /Garagenstellplatz <input type="checkbox"/></p> <p>Bauplatz <input type="checkbox"/></p> <p>Wald-/ Wiesengrundstück <input type="checkbox"/></p> <p>Außenstellplatz <input type="checkbox"/></p> <p>Teilfläche eines Grundstücks:<sup>7</sup></p> <p>Ja <input type="checkbox"/></p> <p>Nein <input type="checkbox"/></p>	<p>Gemarkung:</p> <p>Flurstücknummer:</p> <p>Grundbuchblattnummer:</p> <p>Adresse des Objekts:</p>
<p>Baujahr des Objekts:<sup>8</sup></p>	
<p>Welche Gegenstände werden mitverkauft, z. B. Einbauküche, Einrichtungsgegenstände, Heizölvorrat, Gartengeräte?<sup>9</sup></p>	
<p>Befindet sich auf dem Dach des Objekts eine Photovoltaikanlage (Einspeisung in das Stromnetz)<sup>10</sup></p>	<p>Ja <input type="checkbox"/></p> <p>Nein <input type="checkbox"/>; ggf. bitte erläutern</p>

<b>Kaufpreis:</b>	
<p>Höhe des Kaufpreises:</p>	

Anteil der auf mitverkauftes Inventar (z.B. Einbauküche / Möbel / Heizöl) entfällt: <sup>11</sup>	
Zahlungstermin: <sup>12</sup>	
Besondere Vereinbarungen, etwa mehrere Kaufpreistraten, usw. (bitte erläutern):	

<b>Grundschulden / Hypotheken</b>	
Falls Grundschulden / Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind:	Darlehen ist bereits vollständig zurückbezahlt Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Liegen bereits Lösungsunterlagen vor? <sup>13</sup>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> ; ggf. bitte erläutern
Im Falle eines noch laufenden Darlehens: Darlehensnummer und Bankinstitut:	
Für den Fall, dass im Grundbuch Grundschulden / Hypotheken eingetragen sind: Löschung? <sup>14</sup>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Für den Fall, dass im Grundbuch Grundschulden / Hypotheken eingetragen sind: Übernahme durch den Käufer zur eigenen Finanzierung <sup>15</sup>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>

<b>Übergabe:</b>	
Ist das Kaufobjekt vermietet?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Falls das Kaufobjekt vermietet ist: Übernahme des Mietverhältnisses durch die Käuferseite:	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Falls das Kaufobjekt vermietet ist: Die Käuferseite ist selbst Mieter?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Kaufobjekt ist leerstehend?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Verpflichtung des Verkäufers zur Räumung:	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Räumungstermin?:	
Bestehen besondere Abreden zur Übergabe? Bitte ggf. erläutern	

<b>Gewährleistung / Mängelhaftung</b>	
Sind Mängel des Kaufobjekts bekannt? <sup>16</sup>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> ; ggf. bitte die Mängel erläutern:
Muss der Verkäufer diese Mängel beseitigen?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> ; ggf. bitte die besprochene Vorgehensweise erläutern:

<p>Ist das Kaufobjekt voll erschlossen und alle Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt bezahlt?<sup>17</sup></p>	<p>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>; ggf. bitte erläutern</p>
<p>Sind Baulasten bekannt?<sup>18</sup></p>	<p>Ja <input type="checkbox"/>; ggf. bitte erläutern Nein <input type="checkbox"/></p>

<b>Kostentragung:</b>	
<p>Üblicherweise trägt der Käufer die Kosten der Beurkundung des Vertrags und seines Vollzugs und ggf. der Verkäufer die Kosten der Löschung der zu beseitigenden Belastungen.</p> <p>Soll die Kostenverteilung diesem Regelfall entsprechen?</p> <p>Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise zu Notargebühren am Ende dieses Erhebungsbogens</p>	<p>Ja <input type="checkbox"/>      Nein <input type="checkbox"/></p> <p>Falls nein: Wir haben uns auf folgende Kostenverteilung geeinigt:</p>

**Wir haben folgende weitere Vereinbarungen getroffen:**

--

**Nur bei Wohnungseigentum / Teileigentum von Bedeutung:**

Daten der Hausverwaltung:	
Höhe der Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): <sup>19</sup>	
Bestehen Besonderheiten, wie Sonderumlagen? <sup>20</sup>	

**Nur bei landwirtschaftlichen Grundstücken von Bedeutung:**

Wurde der Sachverhalt bereits mit der Landwirtschaftsbehörde erörtert? <sup>21</sup>	
---	--

**Allgemeine Hinweise:**

Aus Gründen des Datenschutzes ist es ohne Ihre schriftliche Einwilligung nicht erlaubt einen Ihre persönlichen Daten und die Grundstücksdaten enthaltenen Entwurf des Vertrages per E-Mail zu übersenden. Sofern Sie eine Kommunikation mittels E-Mail wünschen, bitten wir nachstehende Einverständniserklärung zu unterzeichnen: Einverständnis in die Kommunikation mittel E-Mail:

Unterschrift aller Verkäufer	
------------------------------	--

Unterschrift aller Käufer	

Selbstverständlich ist eine Kommunikation auf postalischem oder telefonischem Wege möglich. Es wird versichert, dass alle Personen, deren personenbezogenen Daten in diesem Fragebogen durch dessen Ausfüllen genannt werden, mit der Übermittlung ihrer personenbezogenen Daten an uns einverstanden sind.

Wir bitten alle Beteiligte zum Termin ihren **gültigen amtlichen Lichtbildausweis<sup>22</sup>** mitzubringen.

Dem Verkäufer ist – außer bei kleineren Kaufpreisen – grundsätzlich zu empfehlen, den Käufer bzw. dessen Bankinstitut um Vorlage einer Finanzierungsbestätigung (= Erklärung eines Bankinstituts, die Finanzierung des Kaufvertrages durchführen zu wollen) zu bitten. Zwar wird durch die notarielle Vertragsgestaltung gewährleistet, dass der Verkäufer sein Eigentum nicht vor Kaufpreiszahlung verliert, dennoch kann ein Scheitern der Finanzierung des Käufers auch für den Verkäufer zu praktischen Nachteilen (insbesondere vertane Zeit) führen.

Für Wohnraum gilt:

Nach der Energieeinsparverordnung hat der Verkäufer dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Findet keine Besichtigung statt, hat der Verkäufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Ausnahmen bestehen etwa für unter Denkmalschutz stehende und für Gebäude mit nicht mehr als 50 Quadratmetern Nutzfläche). Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtliche Pflicht. Der Kaufvertrag wird unabhängig davon durchgeführt.

Nach der Energieeinsparverordnung kann eine Modernisierungspflicht für alle alten Heizkessel bestehen; ggf. sollte dieser Punkt mit einer fachkundigen Person vorab besprochen werden.

Eine steuerliche Beratung kann durch den Notar nicht übernommen werden. Einkommensteuer kann – vereinfacht gesprochen – für die Verkäuferseite insbesondere anfallen,

- wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre vergangen sind („Spekulationsgeschäft“; § 23 Nr. 1 EStG) – ausgenommen bei (ausschließlicher) eigener Wohnnutzung wobei Eigentumszeiten des Erblassers oder Schenkers dem Erben oder Beschenkten angerechnet werden,
- oder wenn durch die Veräußerung ein Grundstück aus einem Betriebsvermögen entnommen wird (hierzu kann auch forstwirtschaftlicher oder landwirtschaftlicher Grundbesitz zählen) und dadurch stille Reserven aufgedeckt werden,
- oder wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt (insbesondere wenn mehr als drei Objekte innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren entgeltlich veräußert werden, die weniger als fünf Jahre im Eigentum des Verkäufers gestanden hatten).

Für steuerliche Auskünfte müssten Sie sich an einen Steuerberater Ihrer Wahl oder Ihr Finanzamt wenden.

**Bitte prüfen Sie, ob Sie den veräußerten Grundbesitz vorstehend vollständig angegeben haben. Oftmals werden (Garagen)Stellplätze in einem gesonderten Grundbuch geführt. Dann ist auch dieses anzugeben.**

**Bitte beachten Sie auch die Hinweise in den **Endnoten**.**

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Notar Ulrich Möckel und Notar Dr. Daniel Schäuble

## **Hinweise für Kapital- oder Personengesellschaften (Geldwäschegesetz)**

Wir als Notariatskanzlei sind gesetzlich verpflichtet die wirtschaftlich Berechtigten von Gesellschaften ermitteln (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG). Vor der Beurkundung muss nach den gesetzlichen Vorschriften durch die Gesellschaft eine schlüssige Dokumentation der Eigentums- und Kontrollstruktur der beteiligten Gesellschaften vorgelegt werden. **Andernfalls muss der Notar die Beurkundung ablehnen. Die rechtzeitige Einreichung der Dokumentation ist daher wichtig.**

Wir bitten Sie daher, sofern Sie diese Dokumentation nicht bereits eingereicht haben, das nachfolgende durch die Bundesnotarkammer entwickelte Formular ausgefüllt und unterschrieben rechtzeitig an uns zurückzusenden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne sind wir Ihnen bei der Ausfüllung behilflich.

### Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem Geldwäschegesetz

#### Allgemeine Hinweise

Notarinnen und Notare sind Verpflichtete nach dem Geldwäschegesetz (GwG). Sie müssen deshalb bei bestimmten Geschäften die wirtschaftlich Berechtigten von Gesellschaften ermitteln (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 GwG).

Wirtschaftlich Berechtigte sind alle natürlichen Personen, die unmittelbar oder mittelbar (bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur) mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile innehaben oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben (§ 3 Abs. 2 GwG).

Die Beteiligten sind verpflichtet, die zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigten erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen (§ 11 Abs. 6 GwG). Kommen sie dieser Pflicht nicht nach, besteht seit dem 1.1.2020 unter Umständen ein Beurkundungsverbot (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Bei allen deutschen Gesellschaften (außer GbR) ist der Notar seit dem 1.1.2020 zudem grundsätzlich verpflichtet, einen Auszug aus dem Transparenzregister einzuholen. Gleiches gilt bei ausländischen Gesellschaften, die eine Immobilie in Deutschland erwerben wollen; sind diese nicht im Transparenzregister Deutschlands oder eines EU-Mitgliedstaats registriert, muss der Notar die Beurkundung zwingend ablehnen (§ 10 Abs. 9 Satz 4 GwG).

Vor diesem Hintergrund werden Sie gebeten, anhand dieses Fragebogens die Eigentums- und Kontrollstruktur der Gesellschaft offenzulegen und bestimmte Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Wir bitten daher um folgende Mitteilungen:

1.

Ergeben sich die Beteiligungsverhältnisse an der Gesellschaft zutreffend aus Gesellschaftsdokumenten (insbesondere Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterliste (Handelsregisterauszüge werden nicht als genügend anerkannt)?

Ja

Bei der GmbH: die Gesellschafterliste

Bei der GmbH & Co KG ist dies: Gesellschaftsvertrag der KG und die Gesellschafterliste der GmbH

Bei einer OHG: der Gesellschaftsvertrag

Bei einer AG: das Verzeichnis der Aktionäre und der Gesellschaftsvertrag

*Hinweis: Bei einer GmbH können wir die die aktuelle Gesellschafterliste und den Gesellschaftsvertrag selbst aus dem Handelsregister abrufen. Bei einer AG können wir den Gesellschaftsvertrag selbst aus dem Handelsregister abrufen.*

Nein

Bitte geben Sie die abweichenden Beteiligungsverhältnisse in der Anlage an.

*Anmerkung: Sofern an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt sind (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), müssen auch deren Beteiligungsverhältnisse dargelegt werden; dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung, siehe Anlage.*

2.

Sind die Stimmanteile bei der Gesellschaft mit den Beteiligungsverhältnissen identisch?

Ja (dies entspricht dem Regelfall)

Nein, es bestehen abweichende Vereinbarungen, etwa aufgrund von Stimmbindungs- und Poolingverträgen oder disquotalen Stimmrechten)

Bitte fügen sie das entsprechende Dokument bei; bitte erläutern Sie das Verhältnis unten näher.

*Hinweis: Den Gesellschaftsvertrag einer GmbH oder AG können wir selbst aus dem Handelsregister abrufen.*

3.

Gibt es Personen oder Gesellschaften, die zwar nicht mehr 25 % der Kapital- oder Stimmanteile an der Gesellschaft halten oder gar nicht beteiligt sind, aber dennoch Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern können?

Nein (dies entspricht dem Regelfall)

Ja (z. B. aufgrund Treuhand- oder Beherrschungsverträgen, Sonder- oder Vetorechten)

Bitte fügen sie das entsprechende Dokument bei; bitte erläutern Sie das Verhältnis unten näher

*Hinweis: Den Gesellschaftsvertrag einer GmbH oder AG können wir selbst aus dem Handelsregister abrufen.*

Bitte fügen sie das entsprechende Dokument bei; bitte erläutern Sie das Verhältnis unten näher.

4.

Liegt Ihnen ein Auszug aus dem Transparenzregister zu der Gesellschaft vor?

Ja (bitte beifügen)

Nein (ich bitte den Notar, einen Transparenzregistrauszug für mich abzurufen)

Anmerkung: Diese Frage ist nicht relevant bei einer GbR. Ausländische Gesellschaften müssen nur dann einen Transparenzregistrauszug vorlegen, wenn sie eine Immobilie in Deutschland erwerben.

Erläuterungen:

Angaben zur Gesellschaft  
(Name, Sitz, Geschäftsanschrift)

Ort, Datum, Unterschrift:

Name des Erklärenden:

Anlage – Eigentums- und

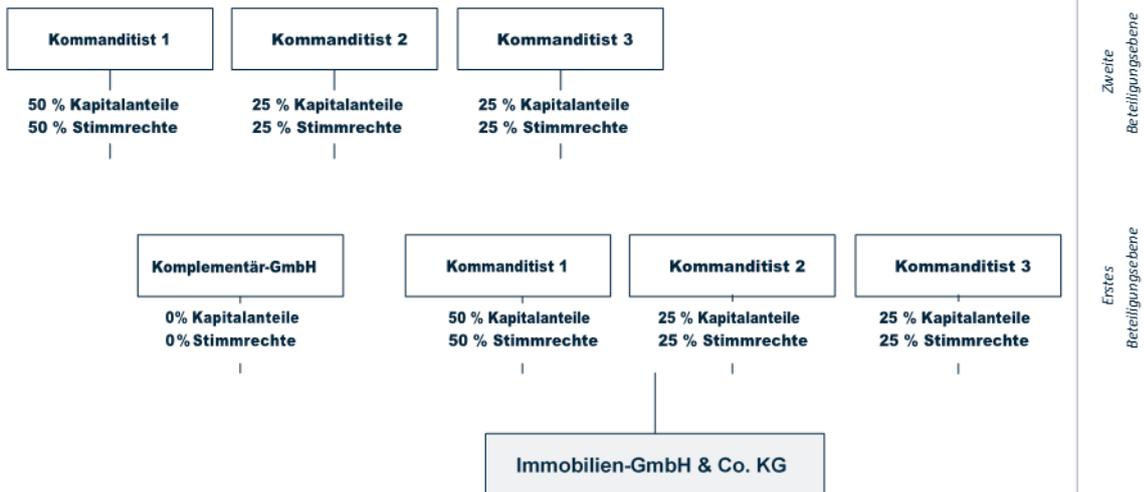
Kontrollverhältnisse / Firma des Gesellschafter	Wohnort / Geschäftsadresse des Gesellschafter	Kapitalanteil	Stimmanteil

Anmerkungen

Sind an der Gesellschaft weitere Gesellschaften beteiligt (= mehrstufige Beteiligungsstruktur), ist auch deren Eigentums- und Kontrollstruktur darzulegen. Dies setzt sich fort, bis am Ende der Beteiligungskette nur noch natürliche Personen stehen. Bei einer mehrstufigen Beteiligungsstruktur empfiehlt sich eine graphische Darstellung (siehe unten).

Sofern keine natürliche Person unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 % der Kapital- oder Stimmanteile hält oder auf andere Weise Entscheidungen bei der Gesellschaft maßgeblich beeinflussen oder verhindern kann, sind die gesetzlichen Vertreter, geschäftsführenden Gesellschafter oder Partner der Gesellschaft als (fiktive) wirtschaftliche Berechtigte zu nennen.

Musterbeispiel für graphische Darstellung der Eigentums- und Kontrollverhältnisse



## Endnoten:

---

<sup>1</sup> Falls der Verkäufer verheiratet ist und nur er verkauft (d.h. die Ehefrau oder der Ehemann sind nicht im Grundbuch als weiterer Eigentümer eingetragen), dann ist der Güterstand des Verkäufers für den Kaufvertrag von Bedeutung. Denn falls die Ehegatten nicht durch Ehevertrag Gütertrennung vereinbart haben, muss der andere Ehegatte dem Vertrag zustimmen (§ 1365 BGB), falls es sich bei dem veräußerten Objekt um einen wesentlichen Vermögensbestandteil des Verkäufers handelt. Im Zweifel sollte vorab Rücksprache mit dem Notar gehalten werden.

<sup>2</sup> Falls Sie keine Kommunikation mittels E-Mail wünschen, bitten wir dies zu vermerken.

<sup>3</sup> Sollte es sich bei Ihrem Bankinstitut um ein ausländisches Institut handeln, so sollte abgeklärt werden, ob für die Überweisung Gebühren entstehen und ob das Konto auf die Währung des Kaufpreises lautet.

<sup>4</sup> Die Steueridentifikationsnummer muss dem Finanzamt durch den Notar im Rahmen der sog. Veräußerungsanzeige mitgeteilt werden. Die Veräußerungsanzeige an das Finanzamt übernimmt der Notar ohne zusätzliche Gebühren. Ohne die Angabe der Steueridentifikationsnummer darf der Notar Ihnen keine beglaubigten Abschriften des Vertrages erteilen.

Die steuerliche Identifikationsnummer (= Steuer-ID) ist eine elfstellige Zahl; sie ist nicht mit einer Steuernummer zu verwechseln. Die elfstellige Zahl enthält anders als eine Steuernummer keinen Schrägstrich (/).

<sup>5</sup> Für den Fall, dass auf der einen Seite des Vertrages ein Unternehmer handelt und auf der anderen Seite ein Nichtunternehmer steht, schreibt § 17 Abs. 2a des Beurkundungsgesetzes zwingend vor, dass der Nichtunternehmer den Entwurf des beabsichtigten Vertrages grds. zwei Wochen vor dem Notartermin (Beurkundung) erhält. Diese Frist steht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht zur Disposition der Vertragsparteien. Sie muss zwingend eingehalten werden. Der Notar muss die Beurkundung ablehnen, wenn erst im Termin festgestellt wird, dass eine Partei als Unternehmer anzusehen ist. Der Notar kann in einem solchen Fall jedoch anbieten, dass der Entwurf schnellstmöglich erstellt wird.

<sup>6</sup> Im Falle eines Verwandtschaftsverhältnisses (etwa Eltern / Kind) können Privilegierungen bestehen. Das Verwandtschaftsverhältnis muss insbesondere dem Grundbuchamt nachgewiesen werden. Bitte bringen Sie hierzu Ihr Familienstammbuch zum Beurkundungstermin mit. Dem Notar müssen Originalurkunden mitgebracht werden. Kopien genügen leider nicht.

<sup>7</sup> Soll lediglich eine Teilfläche eines Grundstücks veräußert werden, so bedarf es vor der Veräußerung einer Vermessung. Der Vermesser wird dann beim Vermessungsamt den sog. Fortführungsnachweis beantragen. Dieser Fortführungsnachweis des Vermessungsamtes muss dem Notar vorgelegt werden. **Bitte lassen Sie uns den Fortführungsnachweis mit diesem Fragebogen in Kopie zukommen.** Der Fortführungsnachweis ist vom Entwurf des Fortführungsnachweises zu unterscheiden: Auf dem Dokument darf folglich nicht „Entwurf“ stehen.

Ohne diesen Fortführungsnachweis erfolgt beim Amtsgericht (Grundbuchamt) kein Grundbuchvollzug. Im Falle einer Beurkundung vor Vorliegen des Fortführungsnachweises bedarf es nach dessen Vorliegen einer Nachtragsbeurkundung, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Daher ist eine Beurkundung erst nach Vorliegen des Fortführungsnachweises zu empfehlen.

<sup>8</sup> Im Falle eines sehr alten Gebäudes sollte bei der Denkmalschutzbehörde über etwaige Beschränkungen aufgrund Denkmalschutzes nachgefragt werden.

<sup>9</sup> Ggf. können Sie auch gerne eine gesonderte Liste anfertigen.

<sup>10</sup> Dem Käufer ist zu empfehlen, vor Vertragsschluss insbesondere abzuklären, ob für die Anlage bzw. die Module Herstellergarantien bestehen. Weiter ist dem Käufer zu empfehlen, sich über die Stromeinspeisung der letzten Jahre und die Einspeisungsvergütung zu erkundigen.

Es wird beiden Seiten empfohlen, steuerliche Fragen der Übertragung der Anlage vorab über einen Steuerberater oder das Finanzamt zu klären (Einkommenssteuer, Umsatzsteuer usw.).

<sup>11</sup> Sofern die Käuferseite den Kaufpreis finanziert, sollte dieser Punkt mit der finanzierenden Bank vorab besprochen werden (Stichwort: Beleihungswert).

---

**12** Üblicherweise müssen bestimmte Zahlungsvoraussetzungen vorliegen: etwa Eintragung einer Erwerbsvormerkung im Grundbuch, Vorliegen öffentlich-rechtlicher Bescheinigungen und privat- und öffentlich-rechtlicher Genehmigungen, Sicherung der Freistellung des Kaufobjekts von im Grundbuch eingetragenen Belastungen. Daher kann der Kaufpreis regelmäßig frühestens 4 – 6 Wochen nach der Beurkundung fällig werden. Darüber hinaus wird im Falle bewohnten Wohnraums oftmals vereinbart, dass der Kaufpreis nur Zug-um-Zug gegen Räumung zur Zahlung fällig wird.

**13** Auch wenn ein Darlehen schon seit Jahren zurückbezahlt ist, werden Grundpfandrechte nicht automatisch im Grundbuch gelöscht. Dazu müssen dem Grundbuchamt die Löschungsunterlagen vorgelegt werden. Vorsicht ist bei sog. Briefgrundpfandrechten geboten. Oftmals übersenden Bausparkassen ihren Kunden nach Vertragsende die Löschungsunterlagen. Hier sollte die Verkäuferseite in ihren Unterlagen schauen, ob sie im Besitz der Löschungsbewilligung ist. Regelmäßig bedarf es daneben der Vorlage des sog. Grundpfandrechtsbriefs. Im Zweifel sollten diese Unterlagen vorab dem Notar übermittelt werden, damit diese Unterlagen schon im Vorfeld des Vertrages durch den Notar geprüft werden können und ggf. Hilfe geleistet werden kann.

**14** Auch wenn die Grundpfandrechte noch mit einem Darlehen der Verkäuferseite valutiert sind, stellt die sog. Notartreuhand ohne gesondertes Treuhandkonto (Notaranderkonto) ein sicheres und gängiges Modell zur Sicherung der Lastenfreistellung dar:

Bei der Notartreuhand ohne gesondertes Treuhandkonto des Notars (Notaranderkonto) holt der Notar die Löschungsunterlagen bzw. Abtretungsunterlagen bei dem im Grundbuch eingetragenen Bankinstitut ein. Das Bankinstitut übermittelt dem Notar sodann die Löschungsunterlagen bzw. Abtretungsunterlagen. Notar und Bankinstitut treffen eine Vereinbarung, wonach der Notar dem Bankinstitut unter Haftungsübernahme des Notars zusagt, dass er die Löschungsunterlagen bzw. Abtretungsunterlagen nur bei Erfüllung der von der Bank gestellten Treuhandauflagen an das Grundbuchamt weiterleitet und damit die Grundschuld nur bei Erfüllung der von Seiten des Bankinstituts gestellten Treuhandauflagen zur Löschung oder Abtretung gebracht wird.

Der Käufer ist dadurch gesichert, dass der Notar unter Haftungsübernahme prüft, dass die Auflagen der Bank aus dem Kaufpreis erfüllbar sind und dass der Kaufpreis erst fällig gestellt wird, wenn die Löschung bzw. Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte sichergestellt wird.

Bei „normal“ gelagerten Fällen genügt diese Abwicklung. Für diese Abwicklung (Prüfung und Haftungsübernahme) fällt nach dem GNotKG zwingend eine Treuhandgebühr an.

Ist der Sachverhalt etwas komplizierter (beispielsweise: verschiedene Grundpfandrechte für verschiedene Gläubiger; laufendes Zwangsversteigerungsverfahren; ausländisches Kreditinstitut, welches eine Abwicklung über ein Notaranderkonto verlangt), so stellt der Notar ein solches zur Verfügung. Hierfür fällt nach dem GNotKG zwingend eine weitere gesonderte Gebühr an, die bei vorstehend beschriebener Vorgehensweise ohne Treuhandkonto vermieden werden kann.

**15** Dieser Punkt muss vorab mit der finanzierenden Bank abgeklärt sein; siehe zur Abtretung von Grundpfandrechten auch die Ausführungen zu vorstehenden Punkt 12.

**16** Der Verkäufer schließt regelmäßig die gesetzlichen Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Mängeln aus (Mängelhaftungsausschluss, außer für arglistig verschwiegene Mängel). Der Feststellung vorhandener und bekannter Mängel durch die Vertragsschließenden kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Die Käuferseite sollte das Kaufobjekt daher vor Vertragsschluss eingehend besichtigen und bei Bedarf fachkundigen Rat (etwa Gebäudesachverständiger, Architekt, Handwerker) einholen.

Ein vereinbarter Gewährleistungsausschluss gilt nicht für arglistig verschwiegene Mängel. Regelmäßig sind durch den Verkäufer insbesondere die nachfolgend genannten Tatsachen zu offenbaren. Bei den nachfolgenden beispielhaft aufgezählten Sachverhalten handelt es sich allerdings lediglich um von der Rechtsprechung für einen konkreten Fall entschiedene Konstellationen. Die nachfolgenden Beispiele sind daher nur als Orientierung gedacht. Je nach konkretem Einzelfall kann auch eine abweichende rechtliche Bewertung geboten sein. Zu offenbaren sind damit regelmäßig beispielsweise:

1. Denkmaleigenschaft des kaufgegenständlichen Bauwerks
2. Dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte vom äußeren Erscheinungsbild abweichende rechtliche Grundstücksgrenzen (Hinweis: Die Grundstücksgrenzen können im ungefähren über das geoportal bw ermittelt werden)
3. Die dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte baurechtswidrige Nutzung eines Gebäudes auch ohne Untersagungsverfügung der Baurechtsbehörde

- 
4. Das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung, was dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannt ist
  5. Der Verkauf von Kellerräumen als Wohnraum, obwohl die für die Wohnnutzung erforderliche Genehmigung fehlt, was dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannt ist
  6. Der Verkäufer / die Verkäuferin weißt den Käufer / die Käuferin nicht auf die ihm/ihr bekannte ablehnende Haltung der Baurechtsbehörde zu einem geplanten Dachgeschossausbau hin,
  7. Das Bestehen einer dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannten Baulast, welche die Änderung der äußeren Gebäudegestalt verbietet
  8. Das Fehlen einer gesicherten Zufahrtsmöglichkeit oder Wasserversorgung, was dem Verkäufer / die Verkäuferin bekannt ist
  9. Das Bestehen einer tiefgreifend zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz
  10. Schikanöses Verhalten von Nachbarn
  11. Leerstände oder erhebliche Mietrückstände, was dem Verkäufer / die Verkäuferin bekannt ist
  12. Das Bestehen einer nur für das Objekt geltenden Mietpreisbindung, was dem Verkäufer / die Verkäuferin bekannt ist
  13. Die dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte besondere, nicht ohne Weiteres erkennbare Gefahr einer Überflutung; ebenso das Fehlen einer Absicherung gegen das Eindringen zu erwartenden Hochwassers
  14. Dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte konkrete Kontaminationen, auch wenn durch den Verkäufer / die Verkäuferin ein allgemeiner Altlastenverdacht eingeräumt wurde oder dem Käufer / der Käuferin bekannt war
  15. Die dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (Asbest), auch wenn diese bei der Errichtung des Gebäudes als unbedenklich angesehen wurden – anders, wenn eine Gesundheitsgefährdung durch die Art und Weise der Verwendung zuverlässig ausgeschlossen werden kann
  16. Jede frühere Nutzung, die einen Altlastenverdacht begründet, etwa (so von der Rechtsprechung entschieden), der Betrieb einer Wäscherei auf dem Gelände vor über 25 Jahren, wie auch eine frühere Nutzung als wilde Müllkippe bzw. allgemein als Mülldeponie, Werksdeponie oder als Tankstelle bzw. als Rangiergelände für den Bahnbetrieb oder als Asphaltmischanlage sowie Klärschlammrückhaltebecken
  17. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Altlastenbeseitigung in der Vergangenheit, nicht jedoch das Vorhandensein ordnungsgemäß verfüllter Tanks oder der Umstand, dass im angebotenen Wohnhaus in den 1970er Jahren das Holzschutzmittel „Xyladecor“ verwendet wurde
  18. Die dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte Eintragung des Grundstücks im Altlastenkataster
  19. Der dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte Verdacht auf massive Holzschäden
  20. Dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannter Verdacht auf Hausschwammoder früherer Hausschwammbefall
  21. Erheblicher Marderbefall, anders wenn er bereits Jahre zurücklag
  22. Für den Käufer / die Käuferin nicht erkennbare Kellerdurchfeuchtung aufgrund unzureichender Isolierung der Außenwände, was dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannt ist
  23. Geruchsbelästigungen aus einem nahe gelegenen Klärwerk
  24. Lärmbelästigung, wobei die Wertung des BImSchG zu berücksichtigen ist, insbesondere hinsichtlich Kinderlärms. Fluglärm ist regelmäßig allgemein wahrnehmbar. Eine Aufklärungspflicht wird jedoch angenommen, wenn ein ortsfremder Käufer / eine Ortsfremde Käuferin den Lärm nicht wahrnehmen konnte. Keine Hinweispflicht wird angenommen, wenn das Kaufobjekt außerhalb der „Lärmkeule“ liegt und daher Fluglärm nur bei ungünstigen Windverhältnissen auftritt
  25. Angabe des Fertigstellungsjahres des Gebäudes als Baujahr ohne Offenlegung der Tatsache, dass der Bau jahrelang im Rohbaustadium „steckengeblieben“ ist
  26. Durchführung von Arbeiten in Eigenleistung, die ein baulicher Laie üblicherweise nicht selbst durchführt; ob der Einsatz von Schwarzarbeitern offenbarungspflichtig ist, wird unterschiedlich beurteilt- für eine Offenbarungspflicht spricht, dass da bei „ohne-Rechnung-Abreden“ keine Werkmängelrechte bestehen
  27. Dem Verkäufer / der Verkäuferin bekannte fehlende erforderliche Standsicherheit einer Grundstücksstützmauer

---

28. In der Vergangenheit aufgetretene Schäden, sofern der Verkäufer / die Verkäuferin zumindest für möglich hält, dass die Schadensursache nicht nachhaltig behoben wurde; auch bei einer Mangelbehebung in Eigenleistung besteht jedoch keine Hinweispflicht, wenn nachfolgend eine Erfolgskontrolle mit zufriedenstellendem Ergebnis durchgeführt wurde.

<sup>17</sup> Auskunft hierüber kann nur die Stadt / Gemeinde zuverlässig erteilen. Beiden Seiten ist daher zu empfehlen, sich vorab hierüber bei der örtlichen Gemeinde zu erkundigen.

<sup>18</sup> Baulasten sind Lasten, die ggf. im Baulastenbuch der Gemeinde/Stadt eingetragen sind; es handelt sich um öffentlich-rechtliche Beschränkungen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg: So ist es in Baden-Württemberg möglich, dass ein Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde Verpflichtungen eingegangen ist (z.B. Duldung der Nichteinhaltung des Grenzabstandes durch den Nachbarn, Duldung einer Versorgungsleitung oder die Verpflichtung, in einem bestimmten Teil des Grundstücks nicht mehr zu bauen). Diese öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wirken auch ohne Grundbucheintrag gegen den Rechtsnachfolger. Es wird empfohlen, hierüber Auskunft bei der Gemeinde/Stadt einzuholen.

<sup>19</sup> Die Höhe der Erhaltungsrücklage kann für die Käuferseite von Interesse sein. Denn je mehr Geld als Rücklage vorhanden ist, desto geringer ist die Gefahr von Sonderumlagen. Seit Mai 2021 kommt allerdings eine Berücksichtigung als Abzugsposten bei der Grunderwerbsteuer nicht mehr in Betracht.

<sup>20</sup> Allgemeine Informationen zu Wohnungs- und Teileigentum:

Der Käufer einer Eigentumswohnung oder eines Teileigentums (Stellplatz / Büro) sollte sich vergewissern, welche Räume und Nebenräume sowie Stellplätze oder Garagen zur Eigentumseinheit gehören. Dies ergibt sich aus der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan, ggf. auch einem Zuweisungsbeschluss der Eigentümergemeinschaft. Der Verwalter ist in Besitz dieser Unterlagen. Bei der Beurkundung liegen diese Unterlagen in der Regel nicht vor, da der Notar im Regelfall nicht in Besitz dieser Unterlagen ist.

Des Weiteren empfiehlt es sich für den Käufer, sich vom Verkäufer oder Verwalter insbesondere folgende Unterlagen zu besorgen:

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag, Hausordnung, Protokolle über die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft sowie Hausgeldabrechnungen.

Diese Unterlagen bilden neben dem vom Notar geprüften Grundbuchstand die „Grundordnung“ des „Hauses“. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gibt den Hauseigentümern einen großen Gestaltungsspielraum darüber, wie ihre „Grundordnung“ des Hauses aussehen soll.

So können diese Unterlagen beispielsweise von der gesetzlichen Regelung des § 16 WEG abweichende Regelungen zur Kostenverteilung innerhalb der Eigentümergemeinschaft vorsehen. Die Kosten von Wärme (Heizung) und Warmwasser richten sich – vereinfacht gesagt – hingegen immer nach der Heizkostenverordnung.

Auch können diese Unterlagen von § 20 WEG abweichende Bestimmungen zur Vornahme von baulichen Veränderungen enthalten oder eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Stimmverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft vorsehen. Weiter ist es beispielsweise möglich, dass die Grundordnung des Hauses vorsieht, wie einzelne Einheiten genutzt werden dürfen (etwa Wohnung auch als Büro).

Diese Unterlagen sind – soweit nicht beim Verkäufer vorhanden – regelmäßig über den Verwalter erhältlich. Der Verwalter führt eine Beschlussammlung. Der Verwalter kann Ihnen auch Auskunft über etwaige geplante Umlagen, etwa für die Erneuerung von Gemeinschaftsanlagen, geben. Gegebenenfalls wird der Verwalter von Ihnen, dem Käufer, die Vorlage einer Vollmacht verlangen, dass er Ihnen Auskunft erteilen darf.

Folgende Informationen sind für den Käufer insbesondere wichtig:

Sind Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen beschlossen?

Wie hoch ist die Erhaltungs- (Instandhaltungsrücklage)?

Ist eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlung auf die Erhaltungskosten (Instandhaltungskosten) beschlossen?

Sind Sonderumlagen, also Zahlungen beschlossen, die nicht der Rücklage entnommen werden?

---

Bestehen beim Kaufobjekt Hausgeldrückstände?  
Bestehen bei anderen Einheiten Hausgeldrückstände?  
Bestehen besondere Regelungen bezüglich der Nutzung (scheinbar gemeinschaftlicher Anlagen (wie etwa eines Aufzugs) (siehe § 21 WEG)?

Soweit nach der Teilungserklärung die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung erforderlich ist, wird diese vom Notar eingeholt werden.

**21** Für landwirtschaftlichen Grundbesitz kann bereits ab einer Größe von 0,1 ha eine Genehmigungspflicht (Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG)) bestehen. Für etwas vom Hochrhein entferntere Gemarkungen kann die Genehmigungspflicht erst ab 1,0 ha eingreifen. Die Genehmigung holt der Notar ein. Bei Genehmigungspflichtigkeit kommt auch ein Vorkaufsrecht der Landsiedlung Baden-Württemberg in Betracht. Sollte der Käufer allerdings nicht im land- / forstwirtschaftlichen Bereich tätig sein, so ist zu empfehlen, dass der Sachverhalt mit der Landwirtschaftsbehörde vorbesprochen wird; ggf. empfiehlt sich eine Ausschreibung des Grundstücks durch die Landwirtschaftsbehörde vor dem Notartermin.

Für Waldgrundstücke besteht ein Vorkaufsrecht der örtlichen Gemeinde und des Landes. Sollte sich ein Gewässer auf dem Grundstück oder angrenzend an das Grundstück befinden, so können weitere Vorkaufsrechte bestehen.

**22** Personalausweis oder Reisepass. Der Führerschein zählt nicht zu den amtlichen Lichtbildausweisen. Aufgrund der Vorschriften des Geldwäschegesetzes muss dem Notar ein gültiger Ausweis (keine Überschreitung des Ablaufdatums) vorgelegt werden. Sollte ein Beteiligter nicht EU-Bürger, Bürger des Europäischen Wirtschaftsraums (Norwegen, Island, Liechtenstein) und Bürger der Schweiz sein, so ist zwingend ein gültiger Reisepass vorzulegen. Ein Personalausweis genügt in diesem Fall nicht. Vielen Dank.

## **Hinweis zu Notargebühren**

Die Notarinnen und Notare sind verpflichtet, für ihre Tätigkeit die im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) gesetzlich vorgeschriebenen Gebühren und Auslagen zu erheben - nicht mehr und nicht weniger. Regelmäßige Geschäftsprüfungen durch den Präsidenten des Landgerichts erstrecken sich auch auf die ordnungsgemäße Gebührenerhebung. Diese Gebührenerhebungspflicht ist Ausfluss der Stellung des Notars als neutraler und unparteiischer Träger eines öffentlichen Amtes. Zwischen Notaren soll keine Konkurrenz bestehen: Bei jedem Notar in Deutschland fallen die gleichen Gebühren an.

Sobald ein Termin für eine notarielle Beurkundung vereinbart wird, werden wir für Sie tätig. Zunächst werden wir Ihnen im Regelfall einen Fragebogen / Terminplaner zukommen lassen. Wir bitten Sie diesen zeitnah uns zurückkommen zu lassen. Nachdem der von Ihnen ausgefüllte Fragebogen / Terminplaner bei uns eingeht, findet eine erste Vorprüfung statt. Hierzu wird in unserer Notariats-EDV ein Beurkundungsvorgang angelegt und ein Aktenzeichen / Ticket vergeben. Unter diesem Aktenzeichen / Ticket findet eine erste Vorprüfung, insbesondere durch Abruf etwaig für die Vorprüfung benötigter Grundbücher, Registerauszüge statt. Hierfür müssen wir an das Land Baden-Württemberg bzw. den Bund Gebühren bezahlen.

Wird nun ein Termin vor Beurkundung abgesagt, so sind nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz vereinfacht gesagt zwei Situationen zu unterscheiden:

---

Situation 1:

Es wurde kein Entwurf des zu beurkundenden Vertrags an Sie versendet.

Im Regelfall müssen wir Ihnen dann nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz eine Bearbeitungsgebühr von 20,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer und die von uns an das Land Baden-Württemberg bzw. den Bund bezahlte Kosten in Rechnung stellen.

Situation 2:

Es wurde ein Entwurf des zu beurkundenden Vertrags an Sie versendet.

Es fällt nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz eine höhere Gebühr an, die sich nach dem Gegenstandwert richtet (bei einem Kaufvertrag nach dem Kaufpreis). Weiter haben wir Ihnen die von uns an das Land Baden-Württemberg bzw. den Bund bezahlte Kosten in Rechnung zu stellen.

Die genauen rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus Abschnitt 3 der Anlage Kostenverzeichnis des GNotKG.