



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 (Tauschvertrag)

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.

Bei einem Tauschvertrag veräußert eine Seite ein Grundstück oder einen Teil eines Grundstücks und erwirbt gleichzeitig ein Grundstück oder ein Teil eines Grundstücks. Diese Seite wird nachfolgend **Partei 1** genannt.

Die andere Seite, die ebenfalls ein Grundstück oder einen Teil eines Grundstücks veräußert und gleichzeitig ein Grundstück oder einen Teil eines Grundstücks erwirbt, wird nachfolgend **Partei 2** genannt.

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

	Partei1	Weitere Person auf Seite von Partei 1
Familienname		
Vorname(n)		
Geburtsname		
Geburtstag		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Wohnort		
Staatsangehörigkeit		
Telefonnummer		
E-Mail		
Bankinstitut (nur falls eine Seite ein Aufpreis zu leisten hat) ¹		

IBAN (nur falls eine Seite ein Aufpreis zu leisten hat)		
Steuer- /Wirtschaftsidentifikationsnummer ²		
Unternehmer oder Privatperson ³		

Sollten **weitere Personen auf Seite von Partei 1** vorhanden sein, verwenden Sie diese Seite des Fragebogens bitte mehrfach / gesondert.

	Partei 2	Weitere Person auf der Seite von Partei 2
Familienname		
Vorname(n)		
Geburtsname		
Geburtstag		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Wohnort		
Staatsangehörigkeit		
Telefonnummer		
IBAN (nur falls eine Seite ein Aufpreis zu leisten hat)		
Bankinstitut (nur falls eine Seite ein Aufpreis zu leisten hat) ¹		
Steuer- /Wirtschaftsidentifikationsnummer ²		
Unternehmer oder Privatperson ³		
Besteht zwischen den tauschenden Parteien ein Verwandtschaftsverhältnis? ⁴	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> bitte erläutern:	

Sollten **weitere Personen auf der Seite von Partei 2** vorhanden sein, verwenden Sie diese Seite des Fragebogens bitte mehrfach / gesondert.

Angaben zum Tauschobjekt 1:	(Objekt, das von Partei 1 an Partei 2 veräußert wird – also von Partei 1 abgegeben wird)
<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:⁵</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>

Angaben zum Tauschobjekt 2:	(Objekt, das von Partei 2 an Partei 1 veräußert wird – also von Partei 2 abgegeben wird)
<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:⁵</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>

Weiteres Tauschobjekt:	

Grundstück mit Haus <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Tief- /Garagenstellplatz <input type="checkbox"/> Bauplatz <input type="checkbox"/> Wald-/ Wiesengrundstück <input type="checkbox"/> Außenstellplatz <input type="checkbox"/> Teilfläche eines Grundstücks: 5 Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Gemarkung: Flurstücknummer: Grundbuchblattnummer: Adresse des Objekts:
Von wem wird dieses weitere Tauschobjekt abgegeben:	

Weiteres Tauschobjekt:	
Grundstück mit Haus <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Tief- /Garagenstellplatz <input type="checkbox"/> Bauplatz <input type="checkbox"/> Wald-/ Wiesengrundstück <input type="checkbox"/> Außenstellplatz <input type="checkbox"/> Teilfläche eines Grundstücks: 5 Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Gemarkung: Flurstücknummer: Grundbuchblattnummer: Adresse des Objekts:
Von wem wird dieses weitere Tauschobjekt abgegeben:	

Aufpreis:	
------------------	--

Höhe eines Aufpreises, den eine Partei an die andere Partei zu bezahlen hat:	
Zahlungstermin:	
Besondere Vereinbarungen, etwa mehrere Raten, usw. (bitte erläutern):	

Grundschulden / Hypotheken	
Falls Grundschulden / Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind:	Darlehen ist bereits vollständig zurückbezahlt Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
Liegen bereits Löschungsunterlagen vor? ⁶	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> ; ggf. bitte erläutern
Im Falle eines noch laufenden Darlehens: Darlehensnummer und Bankinstitut:	

Gewährleistung / Mängelhaftung	
Sind Mängel des eines Tauschobjekts bekannt? ⁷	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> ; ggf. bitte die Mängel erläutern:

Kostentragung:	
Oftmals tragen die Parteien die Kosten der Beurkundung des Vertrags und seines Vollzugs je hälftig:	

<p>Soll die Kostenverteilung diesem Regelfall entsprechen?</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 landwirtschaftlichen Grundstücken von Bedeutung:	
<p>Wurde der Sachverhalt bereits mit der Landwirtschaftsbehörde erörtert?⁸</p>	

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:

<p>Unterschrift aller Beteiligten</p>	
---------------------------------------	--

--	--

Wir bitten alle Beteiligte zum Termin ihren **gültigen amtlichen Lichtbildausweis⁹** mitzubringen. 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.

Eine steuerliche Beratung kann durch den Notar nicht übernommen werden. Einkommensteuer kann – vereinfacht gesprochen – für die Veräußerseite 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 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 Veräußerers gestanden hatten).

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

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

Endnoten:

¹ 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 Aufpreises lautet.

² 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 (/).

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 Veräußererseite 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.

⁷ Der Veräußerer schließt regelmäßig die gesetzlichen Ansprüche und Rechte des Erwerbers wegen Mängeln aus (Mängelhaftungsausschluss, außer für arglistig verschwiegene Mängel). Der Feststellung vorhandener und bekannter Mängel durch die Vertragsschließenden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

⁸ 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. Sollte der Erwerber allerdings nicht im land- / forstwirtschaftlichen Bereich tätig sein, so ist zu empfehlen.

⁹ 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. Vielen Dank.