



MARINA HAFNER
— NOTARIN —

Bitte in **Druckbuchstaben** ausgefüllt zurücksenden an:

Notarbüro Marina Hafner
Ipf-Treff 2
73441 Bopfingen

Auszufüllen vom Notariat:

Eingang:

AuftragsNr. _____

Sachbearbeiter _____

Formular zum Kaufvertrag

Sind sämtliche Beteiligten Privatpersonen (Verbraucher) oder ist ein Unternehmer beteiligt?*

Unternehmer sind eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständig beruflichen Tätigkeit handelt (bspw. Bauträger, Testamentsvollstrecker, Rechtsanwälte, Insolvenzverwalter, etc.)

- alle sind Verbraucher
- es ist ein Unternehmer beteiligt (Entwurf muss zwingend 14 Tage vor Beurkundung den Beteiligten zur Verfügung gestellt werden)
- alle Beteiligten sind Unternehmer

I. Angaben Verkäufer

Verkäufer

Anrede, Titel	Vorname(n)*	Nachname*
Ggf. Geburtsname	Geburtsdatum*	Staatsangehörigkeit(en)*
Straße, Nummer*	PLZ*	Ort*
Telefon*	Email*	
Steuer-ID*	bei Gesellschaften: Wirtschaftsidentifikationsnummer*	
Familienstand		
<input type="radio"/> Ledig <input type="radio"/> Verheiratet → <input type="radio"/> Verwitwet <input type="radio"/> Geschieden <input type="radio"/> Eingetragene Lebensgemeinschaft		
Ehegatte verkauft mit: ja / nein		
Ehevertrag: ja / nein	Auslandsbezug: ja / nein	

*notwendige Angabe, bitte unbedingt ausfüllen

Verkäufer 2 / Angaben Ehepartner:

Anrede, Titel	Vorname(n)*	Nachname*
Ggf. Geburtsname	Geburtsdatum*	Staatsangehörigkeit(en)*
Telefon*	Email*	
Steuer-ID*	bei Gesellschaften: Wirtschaftsidentifikationsnummer*	

Adresse bitte angeben, falls abweichend:

Straße, Nummer*	PLZ*	Ort*
-----------------	------	------

II. Angaben Käufer**Käufer 1**, Erwerbsverhältnis: o 50 % oder o _____

Anrede, Titel	Vorname(n)*	Nachname*
Ggf. Geburtsname	Geburtsdatum*	Staatsangehörigkeit(en)*
Straße, Nummer*	PLZ*	Ort*
Telefon*	Email*	
Steuer-ID*	bei Gesellschaften: Wirtschaftsidentifikationsnummer*	
Familienstand		
<input type="radio"/> Ledig <input type="radio"/> Verheiratet \longrightarrow Ehegatte verkauft mit: ja / nein <input type="radio"/> Verwitwet <input type="radio"/> Geschieden <input type="radio"/> Eingetragene Lebensgemeinschaft		
Ehevertrag: ja / nein		Auslandsbezug: ja / nein

**notwendige Angabe, bitte unbedingt ausfüllen*

Käufer 2, Erwerbsverhältnis: o 50 % oder o _____

Anrede, Titel	Vorname(n)*	Nachname*				
Ggf. Geburtsname	Geburtsdatum*	Staatsangehörigkeit(en)*				
Straße, Nummer*	PLZ*	Ort*				
Telefon*	Email*					
Steuer-ID*	bei Gesellschaften: Wirtschaftsidentifikationsnummer*					
Familienstand						
<input type="radio"/> Ledig <input type="radio"/> Verheiratet → Ehegatte verkauft mit: ja / nein <input type="radio"/> Verwitwet <input type="radio"/> Geschieden <input type="radio"/> Eingetragene Lebensgemeinschaft <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td>Ehevertrag:</td> <td>Auslandsbezug:</td> </tr> <tr> <td>ja / nein</td> <td>ja / nein</td> </tr> </table>			Ehevertrag:	Auslandsbezug:	ja / nein	ja / nein
Ehevertrag:	Auslandsbezug:					
ja / nein	ja / nein					

III. Vertragsgegenstand

Der Eigentümer ist mit der Einholung eines Grundbuchauszuges durch das Notarbüro einverstanden.

Adresse		
Grundbuch von	Gemarkung	Blatt
Art der Bebauung/Fläche (Haus, Wohnung, Erbbaurecht, Wald, Acker, Wiese, Feld...)	Art der Nutzung (Eigennutzung, Vermietet, Verpachtet ...)	Geschätzter Verkehrswert in EUR

Anmerkungen: _____

Wird eine Garage, ein Stellplatz oder ein gemeinschaftlicher Weg mit separater Grundbuchnummer mit übergeben?

- ja, nämlich _____ Grundbuch Blatt Nr. _____
- nein

**notwendige Angabe, bitte unbedingt ausfüllen*

Wird Inventar mit übergeben?

- nein
- ja, und zwar:

IV. Belastungen

Achtung:



Auch wenn alle Schulden an die Bank zurückgezahlt sind, können noch die Sicherheiten (Grundschulden) im Grundbuch eingetragen sein und müssen im Zuge der Übergabe zur Löschung gebracht werden.

Bestehen Belastungen (Grundschulden/Wohnungsrechte etc.) zu Lasten des Vertragsgegenstandes?

- ja
- nein (bitte folgende Fragen überspringen und bei „V. Kaufpreis“ fortfahren)

Lasten Abt. II des Grundbuchs (Leitungsrechte, Wegerechte, Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte)

- **Werden die im Grundbuch eingetragenen Belastungen übernommen?**
 - Leitungs- und Wegerechte
 - ja (Regelfall) nein (unüblich)
 - Wohnungsrechte und Nießbrauchsrechte
 - ja nein



Falls Rechte nicht übernommen werden und zu löschen sind, so sind entsprechende Unterlagen (z.B. Löschungsbewilligungen, Sterbeurkunde im Original, etc.) mindestens eine Woche vor dem Beurkundungstermin durch den Verkäufer dem Notarbüro vorzulegen.

Lasten Abt. III des Grundbuchs (Grundschulden, Hypotheken, Rentenschulden)

- **Werden die im Grundbuch eingetragenen Belastungen übernommen?**
 - nein**, die erforderlichen Löschungsunterlagen sollen durch die Notarin nach der Beurkundung angefordert werden (Regelfall).

Sofern die eingetragenen Grundschulden noch Darlehen des Verkäufers sichern, so wird die Ablösung der Verbindlichkeiten durch eine Direktablösung erfolgen.

- ja**, ohne zugrundeliegende Verbindlichkeit
Sofern die eingetragenen Grundschulden zur Kaufpreisfinanzierung verwendet werden sollen und diese noch Darlehen des Verkäufers sichern, so hat die Kaufpreiszahlung auf ein Treuhandkonto bei der Bank des Verkäufers zu erfolgen.

Dies bitte vorab mit der Bank des Verkäufers abklären.

Treuhandkonto-Nr. _____ bei _____

V. Kaufpreis, Fälligkeit, Finanzierung

- **Kaufpreis**

Der **Kaufpreis** beträgt _____ Euro.

Vom Kaufpreis entfällt auf mit verkauftes **Inventar** (z.B. Küche) _____ Euro.

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung in einer Wohnanlage:

Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklage (*bitte beim Verwalter erfragen*):

_____ Euro zum Stand _____

- **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist am _____ zur Zahlung fällig.

! *Sofern die Notarin erforderliche Löschungsunterlagen, Genehmigungserklärungen usw. einholt, sollten zwischen dem Beurkundungstermin und dem Fälligkeitszeitpunkt mindestens vier Wochen liegen!*

Die Fälligkeit tritt jedoch frühestens zwei Wochen nach dem Vorliegen der folgenden Voraussetzungen ein:

- Eintragung einer **Erwerbsvormerkung** zu Gunsten des Erwerbers im Grundbuch
- Vorliegen von etwa erforderlichen **Löschungsunterlagen** nach Abt. II und III des Grundbuchs
- Vorliegen der **Vorkaufsrechtsbescheinigung** (nur bei Grundstücken, nicht bei Wohnungen)
- Vollständige **Räumung** des Vertragsgegenstands durch den Verkäufer
- Vorliegen von erforderlichen **Genehmigungen**
- Vorliegen der **Verwalterzustimmung** nach § 12 WEG (nur bei Wohnungs- und Teileigentum)
- _____
- die Notarin soll die Beteiligten über den **Eintritt der Fälligkeit informieren** (kostenpflichtig)

Bankverbindung des Verkäufers für die Kaufpreiszahlung:

IBAN	Name der Bank	Kontoinhaber

- **Kaufpreisfinanzierung**

Wird der Käufer für die Bezahlung des Kaufpreises ein Darlehen aufnehmen?

- nein
- ja, die finanzierende Bank ist die _____
(Name Kreditinstitut)

Ist für die Finanzierung des Kaufpreises die Bestellung und Eintragung einer Grundschuld auf dem Vertragsgegenstand erforderlich?

- nein
- ja

! Sofern die Bestellung der Grundschuld im gleichen Termin wie die Beurkundung des Kaufvertrags erfolgen soll, so sind die hierfür erforderlichen Unterlagen mindestens eine Woche vor dem Beurkundungstermin durch den Erwerber oder dessen finanzierende Bank dem Notarbüro vorzulegen.

VI. Übergabe, Nutzung

- **Übergabe**

Die Besitzübergabe erfolgt:

- Zug um Zug gegen vollständige Kaufpreiszahlung (Regelfall)
- unabhängig von der Kaufpreiszahlung am _____ (unüblich und riskant)

- **Nutzung**

Wie wird der Gegenstand bisher genutzt?

- der Vertragsgegenstand steht **leer**
- der Vertragsgegenstand wird vom **Verkäufer selbst bewohnt**
- der Vertragsgegenstand wird bereits vom **Käufer bewohnt**
- der Übergeber **räumt** den Vertragsgegenstand auf seine Kosten bis zum _____
Sofern der Verkäufer den Vertragsgegenstand nicht rechtzeitig räumt, so zahlt der Verkäufer an den Käufer ab dem vereinbarten Zeitpunkt eine monatliche Kaltnutzungsentschädigung i.H.v. _____ Euro.
- der Vertragsgegenstand ist **vermietet** oder verpachtet
(Bitte Kopien des Mietvertrags dem Übernehmer aushändigen).
 - Bestehen Mietstreitigkeiten oder Mietrückstände?
 - ja, und zwar _____ Euro
 - nein

VII. Sonstiges

Sind Baulasten bekannt (bitte vorab mit dem Bauamt der Gemeinde abklären)

- nein
- ja (bitte Kopien beifügen)

Existieren schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten?

- nein
- ja, nämlich _____

Ist das Grundstück voll erschlossen und ist die Erschließung vollständig abgerechnet?

(bitte vorab mit der Gemeinde abklären)

- ja
- nein

Der Erwerber hat einen Energieausweis erhalten

- ja
- nein

**notwendige Angabe, bitte unbedingt ausfüllen*

Nur bei Wohnungen:

Ist für die Veräußerung die Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG erforderlich?

- nein
- ja, nämlich

_____ (Name und Anschrift des Hausverwalters)

Ist der Abschluss des Kaufvertrags durch die Vermittlung eines Maklers zustande gekommen?

- nein
- ja, nämlich

_____ (Name und Anschrift des Maklers)

Sonstige Besonderheiten:

VIII. Kosten

Die Kosten des Vertrags und dessen Vollzug sowie die Kosten etwa erforderlicher Genehmigungen und Bescheinigungen trägt der Übernehmer.

Der Übergeber trägt die Kosten der Lastenfreistellung.

Kosten für Vollmachtsbestätigungen und Genehmigungserklärungen hat derjenige Beteiligte zu tragen, der beim Beurkundungstermin nicht persönlich anwesend ist.

IX. benötigte Unterlagen

***Folgende Unterlagen werden benötigt:**

- Bei Finanzierung: Grundschuldunterlagen der Bank mind. 1 Woche vor Beurkundung!
- Bei Löschung von Rechten in Abteilung III: Löschungsbewilligungen
- Bei Löschung von Rechten in Abteilung II: Sterbeurkunde im Original
- Ggfs. Generalvollmacht der zu vertretenden Person (Ausfertigung im Original)
- Ggfs. Erbvertrag / Erbschein

Zusätzlich von Unternehmen:

- Transparenzregisterauszug
- Datenblatt wirtschaftlich Berechtigte (EKS: Einkommens- und Kontrollsystem)

X. Hinweise/Auftrag

Name des Ausfüllenden (erforderlich): _____

Kontakt (erforderlich)

- Email*: _____
- Telefon: _____
- Post: _____

Beauftragung (erforderlich)

- Ein Entwurf soll (noch) **nicht erstellt** werden. Die vorstehenden Angaben dienen nur der Vorabinformation und der Vorbereitung einer Besprechung.
- Ich **beauftrage** die Notarin, die Beurkundung des Immobilienkaufs vorzubereiten. Mir ist bewusst, dass durch die Entwurfserstellung **Kosten** entstehen, auch wenn es nicht zur Beurkundung kommt.

Besprechungstermin (bei Abschluss eines Vertrages inklusive)

- Einen Besprechungstermin habe ich bereits vereinbart.
- Ich bitte um Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besprechungstermins.

Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen.

Ort, Datum	Unterschrift
------------	--------------