



**Notar Dr. Tobias Timo Weitz
Darmstadt**

FRAGEBOGEN:

GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRÄGE (INKL. TEILFLÄCHENKAUF) / KAUF EINER WOHNUNG / KAUFVERTRAG ÜBER EIN (WOHNUNGS-)ERBBAURECHT

Der Vertrag über den Kauf und Verkauf eines Grundstücks, einer (Eigentums-)Wohnung, eines Erbbaurechts oder eines sonstigen grundstücksgleichen Rechts bedarf der Beurkundung durch den Notar.

Inhalt eines Immobilienkaufvertrages sind regelmäßig

- eine konkrete Bezeichnung des Kaufgegenstandes anhand der verfügbaren Grundbuch Informationen
- die eigentliche Kaufvereinbarung
- Angaben zum Kaufpreis und die Regelung der Fälligkeitsvoraussetzungen
- Vereinbarungen zum Besitz- und Eigentumsübergang
- Sicherungsmittel für Käufer und Verkäufer
- Regelungen zu Mängelhaftung und Gewährleistungspflichten
- die erforderlichen Grundbuch Erklärungen
- Regelungen zur Kaufpreisfinanzierung
- diverse Vollzugs- sowie Kostenregelungen.

Gegebenenfalls kann auch eine Rechtswahl anzuraten sein.

Wird eine noch unvermessene Teilfläche verkauft, ist weiterhin besonders auf eine hinreichende Konkretisierung dieser Fläche, auf Regelungen zur anschließenden Vermessung und auf gegebenenfalls zu begündende Dienstbarkeiten zu achten sowie besondere Sorgfalt bei den Fälligkeitsvoraussetzungen und bei der Lastenfreistellung geboten. Die Konkretisierung der zu erwerbenden Teilfläche erfolgt dabei meist über einen maßstabsgerechten Lageplan, in den die zu veräußernde Teilfläche mit Angabe der ungefähren Größe eingezeichnet wird.

Wird eine Eigentumswohnung / eine Wohnungseigentumseinheit verkauft, ist ein besonderes Augenmerk auf etwaige Sondernutzungsrechte und auf die Regelung des Verhältnisses von Verkäufer und Käufer zur Wohnungseigentümergeinschaft zu richten. Ferner gilt es, beim Vollzug etwaige Zustimmungserfordernisse (Verwalterzustimmung) zu beachten.

Unser Notariat prüft im Vorfeld der Beurkundung pflichtgemäß u.a.

- den Grundbuchstand inkl. bestehender Belastungen,
- die Erforderlichkeit von Vollmachten und Genehmigungen,
- die sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen rund um die jeweilige Immobilie,
- die Sicherungsbedürfnisse der Vertragsparteien und sonstigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Hierbei ist der Notar auf die Mitwirkung der Kaufvertragsparteien angewiesen.

1. PERSÖNLICHE DATEN

Verkäufer	Erste(r) Verkäufer(in)	Zweite(r) Verkäufer(in)
Familiennamen		
Vorname		
ggf. Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		

Telefon		
Fax o. E-Mail		
Anwaltlich beraten/vertreten	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze / nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze / nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Steuerl. Ident.-Nr.		
Staatsangehörigkeit		
Falls ausländische Staatsangehörigkeit:		
Datum Eheschl.:		
1. ehelicher Wohnsitz		
Aktueller Wohnsitz:		

* Wenn der Verkäufer im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und mit dem Verkauf über sein ganzes oder fast ganzes Vermögen (mehr als etwa 70%) verfügt, bedarf es zum Verkauf der Zustimmung des Ehepartners – auch wenn dieser nicht Miteigentümer ist.

Käufer	Erste(r) Käufer(in)	Zweite(r) Käufer(in)
Familiename		
Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum		
Postanschrift		
Telefon		
Fax o. E-Mail		
Anwaltlich beraten/vertreten	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, durch:
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet
falls verheiratet, Güterstand:	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze/nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft	<input type="checkbox"/> gesetzlich <i>Wenn gesetzlich:</i> Verfügung über das ganze/nahezu ganze Vermögen?* <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft
Steuerl. Ident.-Nr.		
Staatsangehörigkeit		
Falls ausländische Staatsangehörigkeit:		
Datum Eheschließung.:		
1. ehel. Wohnsitz:		
Aktueller Wohnsitz:		
künftiger Anteil am Grundbesitz:	Miteigentum (Quote: %)	Miteigentum (Quote: %)
Wechselseitige Beschränkungen	<input type="checkbox"/> gewünscht <input type="checkbox"/> nicht gewünscht	

* Wenn der Käufer im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und mit Zahlung des Kaufpreises über sein ganzes oder fast ganzes Vermögen (mehr als etwa 70%) verfügt, bedarf es zum Kauf der Zustimmung des Ehepartners – auch wenn dieser nicht Miteigentümer wird.

2. DATEN ZUM OBJEKT

a) Grundbuchstand und Lage

1) Gemarkung:	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	

Verkäufer ist	<input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinsausfertigung erforderlich) <input type="checkbox"/> seinerseits Käufer	
2) Gemarkung:	Flur-Nr.	Flurstück-Nr.
Grundbuchamt:	Band	Blatt
postalische Bezeichnung		
eingetragener Eigentümer:	<input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Dritter, nämlich:	
Verkäufer ist	<input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinsausfertigung erforderlich) <input type="checkbox"/> seinerseits Käufer	

b) Zusätzliche Angaben bei Veräußerung von Teilflächen

Sofern nur ein Teil eines Grundstücks veräußert werden soll, ist ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 einzureichen, in welchem die veräußerte Teilfläche eingezeichnet ist.	
Größe der Teilfläche:	Ca. m ²
Vermessung	Vermessungsauftrag <input type="checkbox"/> ist bereits gestellt <input type="checkbox"/> ist noch nicht gestellt <input type="checkbox"/> soll der Notar stellen <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten Alternativ: <input type="checkbox"/> Die Teilfläche ist bereits vermessen (VN Nr.)
Vermessungskosten	<input type="checkbox"/> trägt der Verkäufer <input type="checkbox"/> trägt der Käufer <input type="checkbox"/> trägt:
Grundstücks- verkehrsgesetz	Es wurden in den letzten drei Jahre mehr als 2 ha land- oder forstwirtschaftlicher Grundbesitz veräußert: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

c) Zusätzliche Angaben bei Veräußerung einer Eigentumswohnung

Verwalterzustimmung erforderlich?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja: Name/Anschrift des Verwalters:
Sonderumlagen	<input type="checkbox"/> wurden beschlossen <input type="checkbox"/> wurden nicht beschlossen
Aktuelles Haus-/ Wohngeld	€
Sondernutzungsrechte	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Kfz-Stellplatz <input type="checkbox"/> Nr. in Tiefgarage <input type="checkbox"/> Nr. im Freien <input type="checkbox"/> Garten <input type="checkbox"/> Sonstiges:
Teilungserklärung ...	liegt in mindestens beglaubigter Form vor: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Soziale Wohnraumförderung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

d) Zusätzliche Angaben bei Veräußerung eines Hauses

Letzte Sanierung	
Soziale Wohnraumförderung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

e) Zusätzliche Angaben bei Veräußerung eines Erbbaurechtes

Erbbaurechtsvertrag ...	liegt in mindestens beglaubigter Form vor: <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Derzeitiger Eigentümer des Erbbaugrundstücks:	
Derzeitig zu zahlender Erbbauzins:	€
Erbbauzinserhöhung anlässlich der Veräußerung?	<input type="checkbox"/> angekündigt <input type="checkbox"/> nicht angekündigt Wenn angekündigt, Höhe: €

f) Nutzung, Erschließung, Besitzübergang

Bebauungszustand	<input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit:
Besondere Nutzungen	Land-/forstwirtschaftliche Nutzung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Naturdenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Baudenkmal <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Vermietet/verpachtet	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja ganz <input type="checkbox"/> ja teilweise (Umfang: _____) wenn ja: <input type="checkbox"/> Miet-/Pachtvertrag wird übernommen <input type="checkbox"/> Miet-/Pachtvertrag ist gekündigt zum _____
Selbst genutzt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, und zwar: <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise (Umfang: _____)
wenn vom Verkäufer selbst genutzt:	Auszug <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, am künftige Anschrift Verkäufer: _____
Erschließung (Straßen- ausbau, Wasser, Kanal)	<input type="checkbox"/> voll erschlossen <input type="checkbox"/> nicht erschlossen, weil: <input type="checkbox"/> teilerschlossen (es fehlt: _____) Erschließungskosten bereits <input type="checkbox"/> abgerechnet <input type="checkbox"/> vollst. bezahlt
Besitzübergang:	<input type="checkbox"/> mit vollständiger Kaufpreiszahlung (<i>empfohlen</i>) <input type="checkbox"/> am: <input type="checkbox"/> bereits erfolgt am: _____ <input type="checkbox"/> sofort nach Vertragsschluss <input type="checkbox"/> nach Räumung

g) Wesentliche Mängel

Sind dem Verkäufer wesentl. Mängel bekannt?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> altrechtliche Dienstbarkeiten <input type="checkbox"/> nachbarrechtliche Beschränkungen <input type="checkbox"/> Baulasten <input type="checkbox"/> Baumängel, nämlich: <input type="checkbox"/> das Objekt ist renovierungs-/sanierungsbedürftig
Vornutzung	Gewerblich <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Industriell <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja

3. KAUFPREIS; BELASTUNGEN; FINANZIERUNG

a) Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung

Kaufpreis in Euro	<input type="checkbox"/> Festpreis (<i>üblich</i>): _____ € <input type="checkbox"/> <i>alternativ</i> Quadratmeterpreis: _____ €/m ² <input type="checkbox"/> zzgl. Umsatzsteuer wg. Option gem. § 9 UStG (<i>Ausnahmefall</i>)
Davon entfällt auf ...	<input type="checkbox"/> Küche, Wert: _____ € <input type="checkbox"/> sonstiges Inventar/Mobiliar Aufstellung wird als Anlage beigefügt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wert: _____ € <input type="checkbox"/> Instandhaltungsrücklage bei WEG:
Bei Teilflächenkauf	Anpassung des Kaufpreises bei abweichender Größe nach Vermessung <input type="checkbox"/> gemäß oben genanntem Quadratmeterpreis <input type="checkbox"/> wird nicht gewünscht (Pauschalpreis)
Kaufpreisfälligkeit	<input type="checkbox"/> wie üblich vierzehn Tage nach Fälligkeitsmitteilung, <input type="checkbox"/> ggf. Zusatz: aber nicht vor dem20 <input type="checkbox"/> abweichende Regelung: Optionale Voraussetzungen (neben: Auflassungsvormerkung, Lastenfreistellung, etwa erforderlichen Genehmigungen): <input type="checkbox"/> Baugenehmigung <input type="checkbox"/> zusätzliche Voraussetzung: <input type="checkbox"/> feste Fälligkeit (<i>unüblich und riskant</i>) am: _____
Ist das Kaufobjekt mit Hypotheken oder Grundschulden belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit <input type="checkbox"/> Hypotheken <input type="checkbox"/> Grundschuld <input type="checkbox"/> Kredite sind bereits getilgt <input type="checkbox"/> Löschung soll im Rahmen der Vertragsabwicklung erfolgen
Bestehen noch Darlehensverbindlichkeiten?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: Bank/Darlehenskonto-Nr.: _____ Weiteres Vorgehen: _____

	<input type="checkbox"/> <i>wie üblich</i> Ablösung aus dem Kaufpreis <input type="checkbox"/> Ablösung durch Verkäufer <i>vor</i> Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer mit Zustimmung der Bank
Ist die Immobilie mit Grunddienstbarkeiten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges: <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer (<i>Regel</i>)
Ist die Immobilie mit persönlichen Rechten belastet?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, nämlich: <input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Reallast <input type="checkbox"/> sonstiges <i>Weiteres Vorgehen:</i> <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen (<i>Regel</i>) <input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten <input type="checkbox"/> Todesnachweis (Sterbeurkunde)
Abwicklung über Anderkonto?	<input type="checkbox"/> nein (<i>Regelfall</i>) <input type="checkbox"/> ja, <i>ausnahmsweise</i> trotz Mehrkosten, weil:
Konto des Verkäufers	Bank: IBAN:

b) Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer

Kaufpreisfinanzierung?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert über <input type="checkbox"/> GS-Bestellung soll zusammen mit KV beurkundet werden
nur bei Teilflächenkauf:	Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

4. SONSTIGES

Liegt der Grundbesitz im Gebiet der ehemaligen DDR?	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, wenn ja: Verkäufer hat erworben am _____ per <input type="checkbox"/> Kaufvertrag <input type="checkbox"/> Erbfall <input type="checkbox"/> sonstiges: Auf dem Grundstück stehen <input type="checkbox"/> Datschen/Freizeitgebäude <input type="checkbox"/> Garagen Nutzungsverträge über aufstehende Gebäude etc. <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
Die Immobilie liegt	<input type="checkbox"/> in einem Wasserschutzgebiet <input type="checkbox"/> in einem Naturschutzgebiet <input type="checkbox"/> in einem Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Umlegungsgebiet (§ 51 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Enteignungsgebiet (§ 109 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Sanierungsgebiet (§ 144 BauGB) <input type="checkbox"/> in einem Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB) <input type="checkbox"/> im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
Vermittlung durch Makler	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Name/Anschrift:

5. AUFTRAG AN DEN NOTAR

Auftraggeber: Verkäufer und Käufer Verkäufer Käufer

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt:

einen unbeglaubigten Grundbuchauszug einzuholen

einen Entwurf zu erstellen und bis spätestens zum _____ zu übersenden

per Post per Fax Nr.: _____ per e-mail:

an alle Beteiligten nur Käufer nur Verkäufer sonstige:

Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.

Notar Dr. Tobias Timo Weitz
Rechtsanwälte Lankau, Dr. Weitz & Kollegen
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Hilpertstraße 3
64295 Darmstadt
e-mail: da@anwaltskanzlei-lankau.de
Fax: 06151/958133
Tel.: 06151/95810
www.anwaltskanzlei-lankau.de