|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| image008.jpg@01D37EF6  | **N o t a r k a n z l e i****Notar Harry Setzer****Heinrich-Rieker-Straße 9****78532 Tuttlingen** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/phone_small.gif | **07461/96 800**  |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/fax_small.gif | **07461 / 96 80-60**  |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/mail_small.gif | **info@notar-setzer.de** |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/home_small.gif | [**www.notar-setzer.de**](http://www.notar-setzer.de/) |

 |
| zurück an:Notar Harry SetzerHeinrich-Rieker-Str. 978532 Tuttlingen |  | Absender: | [ ]  Verkäufer [ ]  Käufer |
| Name, Vorname: |  |
| Straße, Nr.: |  |
| PLZ, Ort: |  |
| E-Mail: @ |  |
| 🕾 oder 🖩 |  |
|  |  |  |  |  |
| [ ]  **Termin** ist vereinbart am: |  | [ ]  nein: bitte vereinbaren mit: |  |
|  |  | [ ]  Verkäufer | [ ]  | Käufer |
|  |
| **Datenblatt zur Vorbereitung eines Immobilienkaufvertrags (via www)** |
|  *- Gerne beantworten wir vorab Ihre Fragen und beraten Sie individuell -* |
|  | **Verkäufer 1** |  | Verkäufer 2 [ ]  Ehegatte |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vorname, Nachname |  |  |
| Geb.Name, -datum: |  |  |
| Straße, Nr.: |  |  |
| PLZ, Ort: |  |  |
| Familienstand | [ ]  ledig [ ]  verheiratet | [ ]  ledig [ ]  verheiratet |
| Staatsangehörigkeit |  |  |
| E-Mail: @ |  |  |
| 🕾 und / oder 🖩 |  |  |
| 11-stellige SteuerID**(zwingend erforderlich!)** |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Käufer 1** |  | Käufer 2 [ ]  Ehegatte |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Vorname, Nachname |  |  |
| Geb.Name, -datum: |  |  |
| Straße, Nr.: |  |  |
| PLZ, Ort: |  |  |
| Familienstand | [ ]  ledig [ ]  verheiratet | [ ]  ledig [ ]  verheiratet |
| Staatsangehörigkeit |  |  |
| E-Mail: @ |  |  |
| 🕾 und / oder 🖩 |  |  |
| 11-stellige SteuerID**(zwingend erforderlich!)** |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **bei mehreren Käufern:** | [ ]  Erwerbsverhältnis je ½ | [ ]  Sonstiges:\* |  |
|  |  | \*z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gütergemeinschaft, etc. |
| [ ]  Dolmetscher erforderlich für:  |  |
| [ ]  |  | wird vertreten durch: |  |
| [ ]  alle Beteiligte sind Privatpersonen / Verbraucher | [ ]  nein: Unternehmer ist: |  |
| [ ]  alle Beteiligte handeln als Unternehmer |  |  |  |
| **Verbrauchervertrag**: sollte ein Vertragsbeteiligter **unternehmerisch** tätig werden, Selbständiger o. Freiberuf­ler, eigene Vermögensverwaltung (die einen **planmäßigen Geschäftsbetrieb** erfordert) usw. sein, muss der Ver­braucher den Vertragsentwurf **mindestens 14 Tage** vor Beurkundung vom Notar erhalten haben. Auch sind zwingende Verbraucherschutzvorschriften zu beachten. **Bei Zweifeln wird unbedingt um vorherige Rück­sprache gebeten!** |
| Nur ausfüllen, wenn **Verkäufer** eine **natürliche Person** ist (nicht, wenn Verkäufer eine jurist. Person = Gesellschaft ist) | Nur ausfüllen, wenn **Käufer** eine **natürliche Person** ist (nicht, wenn Verkäufer eine jurist. Person = Gesellschaft ist) |
| Der **Verkäufer** handelt | Der **Käufer** handelt |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  | als **Unternehmer**, z.B. Verkauf durch Bauträger, gewerbl. Grundstückshändler o. Landwirt  | [ ]  | als **Unternehmer**, z.B. Kauf zur gewerbl. o. freiberufl. Nutzung o. zum Weiterverkauf (ggfs. nach Renovierung o. Neubau) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  | als **Verbraucher**, z.B. Verkauf aus Privatvermögen (nicht Betriebsvermögen)  | [ ]  | als **Verbraucher**, z.B. Kauf als Wohnung für sich oder für Angehörige oder zur privaten Vermietung |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  | unbekannt – bitte erläutern:  | [ ]  | unbekannt – bitte erläutern:  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Objekt:** |  |
|  | (**Ort** / Gemarkung, Flurstück, **Grundbuch-Nummer**, Beschrieb) |
| **Objektart:**  | [ ]  | Grundstück | [ ]  unbebaut |  |
|  | [ ]  | landwirtschaftl. Nutzung | [ ]  Wald | [ ]  Naturschutzfläche  |
|  | [ ]  | bebaut mit |  |
|  | [ ]  | Bauplatz | erschlossen:  | [ ]  ja [ ]  nein  |
| **Wohnung** | [ ]  | **Wohnungseigentum Whg.:** |  |  |  |  |  |
|  | [ ]  | Garage /TG-Stellplatz : Nr.: |  | extra Grundbuch Nr.: |  |  |
|  |  |  | [ ]  Duplexparker | [ ]  oben [ ]  unten **Nr.**  |
|  | [ ]  | Stellplatz mitverkauft: Nr.: |  |  |
|  | [ ]  | Verwalter: |  |
|  | [ ]  | Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ist dem Käufer übergeben |
|  |  |  |  |  |
| Teilfläche | [ ]  | vermessen | [ ]  | amtl. Fortführungsmitteilung ist beigefügt |
|  | [ ]  | unvermessen | ca. qm: |  | [ ]  | Plan (maßstabsgetreu) ist beigefügt |
|  |  | Vermessungskosten trägt: | [ ]  Käufer | [ ]  Verkäufer | [ ]  Käufer muss finanzieren |
|  | [ ]  | Absicherung Wege-/Leitungsrecht nötig: |  |
| Nutzung | [ ]  | vermietet / verpachtet | [ ]  teilweise bzgl: |  |
|  |  | [ ]  ungekündigt | [ ]  an Käufer vermietet | [ ]  Mietrückstände/Streitigkeiten |
|  |  | [ ]  leerstehend / geräumt | [ ]  selbst genutzt | Auszug bis: |  |
|  |  | [ ]  Nutzungsentschädigung bei verspätetem Auszug: mtl. **€** |  |
|  |  | [ ]  **nur** bei **vermieteter Eigentumswohnung**: Mieter zog [ ]  vor / [ ]  erst nach Aufteilung in Wohnungseigentum in Wohnung ein |
| **Kaufpreis** | **€** |  | [ ]  | bar |
|  | [ ]  | per Überweisung: IBAN | DE |
|  | [ ]  | mitverkauftes **Zubehör**: |  |
|  |  | Wert des **Zubehörs**: € |   | [ ]  **PV-Anlage** ist mitverkauft |
| Fälligkeit / Zahlung: | am |  | [ ]  anderes Übergabedatum: |  |
|  |  | Zahlung erst nach: | [ ]  Eintragung **Erwerbsvormerkung** f. Käufer |
|  |  |  | [ ]  vollständiger Räumung |
|  |  |  | [ ]   |  |
| **Finanzierung** | [ ]  | ja, der Kaufpreis muss finanziert werden\* |  [ ]  nein |
|  |  | \***Grundschuldformulare** rechtzeitig von Bank an Notar übersenden lassen! |
| **Schulden** | [ ] [ ]  | **Nein**, Grundschulden können gelöscht werden [ ]  übernimmt der Käufer**Ja**, mit dem Kaufpreis sind noch **Darlehen** des Verkäufers **abzulösen** |
|  |  | bei der: |  |
|  |  | Darlehens-Nr.: |  |
|  | [ ]  | **Treuhandabwicklung** über folgen­­de **Bank**/ Filiale: |  |
|  |  | **Kosten** hierfür trägt [ ]  Verkäufer [ ]  Käufer [ ]  beide je ½  |
|  | [ ]  | Käufer wünscht **direkte Ablösung der Darlehen** bei der **Verkäuferbank**; Notar soll Löschungsunterlagen einholen u. den Eingang den Beteiligten mitteilen; |
|  |  | Sonstiges: |  |
|  |  | Der Restkaufpreis ist auf folgendes Konto des Verkäufers zu bezahlen: |
|  |  | IBAN: | DE |
|  |  | Kto-Inhaber: |  |
|  |  |  |
| **Sonstiges:** | [ ]  | Der Verkäufer hat **folgende umfangreichen Bauleistungen/Reparaturen** vor dem Verkauf erbracht: |
| z.B. Mängel … | [ ]  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Auftrag an den Notar:**

Zum Zwecke der Terminvorbereitung (**Entwurfserstellung**) wird der Notar beauftragt:

|  |  |
| --- | --- |
| [x]  | einen Entwurf zu erstellen  |
| [ ]  | den Entwurf zur Prüfung zu übersenden an: |
|  | [ ]  Verkäufer | [ ]  Käufer | [ ]  an: |  |
|  | [ ]  **per E-Mail\*** | [ ]  per Post \*es ist bekannt, dass die Übermittlung nicht verschlüsselt erfolgt; |

|  |
| --- |
| Mir / uns ist bekannt, dass bereits mit diesem Auftrag ein Beurkundungsverfahren in Gang gesetzt wird und zu dem ggfs. noch weitere Daten und Informationen eingeholt werden müssen.Auch wenn es zu keiner Beurkundung kommen sollte (aus welchen Gründen auch immer) werden die Kosten und Gebühren (§ 92 GNotKG) von mir / uns übernommen. Diese Entwurfskosten entsprechen den Beurkundungskosten.**Hiermit erklären wir uns einverstanden, dass uns der Entwurf per (unverschlüsselter) E-Mail übermittelt wird, der unsere persönlichen Daten enthält.** |
| Unterschrift: |  | Unterschrift: |
| Verkäufer |  | Käufer |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  **N o t a r k a n z l e i****Notar Harry Setzer****Heinrich-Rieker-Straße 9****78532 Tuttlingen**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/phone_small.gif | 07461/96 800  |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/fax_small.gif | 07461 / 96 80-60  |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/mail_small.gif | info@notar-setzer.de |
| http://www.notarkammer-baden-wuerttemberg.de/images/home_small.gif | [www.notar-setzer.de](http://www.notar-setzer.de/) |

 |

 | image005.jpg@01D37EF6 |

Merkblatt – Wissenswertes zum notariellen Kaufvertrag:

* bitte bringen Sie zum Termin ihren gültigen **Ausweis** mit, auch wenn Sie persönlich bekannt sind; diese sind wegen des Geldwäschegesetzes erforderlich!
Sind Namensänderungen z.B. durch Heirat nicht im Ausweis oder Grundbuch vermerkt, benötigen wir die entsprechenden amtlichen Urkunden (z.B. Heiratsurkunde);
* Handelt einer der Beteiligten mittels **Vollmacht**, so muss diese **notariell beurkundet oder beglaubigt** sein und spätestens im Termin in **Ausfertigung** oder im **Original** vorliegen;
* Bei **Erbengemeinschaften** als Verkäufer: sind die Erben bereits im Grundbuch eingetragen?
Ansonsten bitte vorab einen **Erbnachweis** vorlegen (= Erbschein in **Ausfertigung** bzw. die beglaubigte Abschrift des Eröffnungsprotokolls des Nachlassgerichts nebst notariellem Testament);
* Ist der Eigentümer verheiratet und umfasst der Verkauf sein wesentliches Vermögen (ca. 90 %), dann muss der andere Ehegatte beim Verkauf mitwirken (§ 1365 BGB)
* Grundbuch: sollte sich der veräußerte Grundbesitz außerhalb von Baden-Württemberg befinden, besorgen Sie uns bitte unbedingt vorab einen aktuellen Grundbuchauszug beim zuständigen Grundbuchamt.
* Aufgrund der Übersendung des Datenbogens fertigt der Notar auftragsgemäß den Vertragsentwurf. Dies löst jedoch automatisch dies eine Entwurfsgebühr aus, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt (KV 21302ff GNotKG);
* Die Erhebung, Speicherung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den einschlä­gigen Bestimmungen im gesetzlich zulässigen Umfang. Mit Ihrer Kontaktaufnahme wird in diese einge­willigt; Die Datenschutzerklärung ist diesem Datenblatt beigefügt.
* Bitte beachten Sie, dass die Übermittlung Ihrer persönlichen Daten per E-Mail grundsätzlich nicht verschlüsselt ist und somit unter Umständen von Dritten ermittelt und gelesen werden könnten.
* Senden Sie uns das Datenblatt rechtzeitig und vollständig ausgefüllt an uns zurück, damit wir mit Ihnen einen Beurkundungstermin vereinbaren können.
* Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Vergabe eines Beurkundungstermins grundsätzlich erst nach Rücksendung des Datenblattes – nach Möglichkeit **rechtzeitig** und **vollständig** ausgefüllt – erfolgen kann. Falls Sie bestimmte Terminwünsche haben, teilen Sie uns diese gerne mit.
* **11-stellige Steuer-Identitätsnummer:** bitte teilen Sie diese spätestens im Termin mit, da wir ansonsten vorher keine Abschriften der Urkunden an Sie aushändigen dürfen
* Sofern ein Beteiligter nicht der deutschen Sprache hinreichend kundig ist, ist ein **Dolmetscher** erforderlich. Dieser darf kein Verwandter sein, könnte aber z.B. ein Arbeitskollege als Vertrauensperson sein;
* **Bauleistungen/Reparaturen**: bei einem Vertrag zwischen **Verbraucher und Unternehmer** (siehe Daten­blatt) hat letzterer für solche Bauleistungen insbesondere eine Gewährleistung von 5 Jahren zu erbringen; für gebrauchte Sachen ein Jahr und für neue Sachen zwei Jahre;

Bitte klären/prüfen Sie **vor Beurkundung** ggfs. noch die nachstehend aufgeführten Punkte:

### Grundstücksbelastungen: sofern noch Grundschulden / Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind, muss der Verkäufer rechtzeitig vor dem Termin klären, ob diese noch mit Darlehen belastet (valutiert) sind:

### Sind solche Darlehen bereits abbezahlt, sollte der Eigentümer rechtzeitig vor dem Termin die Löschungsunterlagen bei der Bank besorgen, falls die finanzierende Bank des Erwerbers diese nicht übernehmen möchte.

### bestehen noch solche Darlehen, wird deren treuhänderische Ablösung durch eine Bank empfohlen; bitte besprechen Sie unbedingt vorher welche Bank, diese Aufgabe übernimmt, damit der Erwerber ein lastenfreies Objekt erwerben kann.

### alternativ könnte der Käufer selbst durch Direktzahlung an diese Banken solche Darlehen ablösen. Bitte bringen Sie dann spätestens zum Termin die Anschrift / Sachbearbeiter / Darlehensnummer dieser Banken mit und besprechen Sie vorab mit Ihrer finanzierenden Bank, ob diese Sie hierbei unterstützt. Sowohl die Treuhandabwicklung durch eine Bank als auch durch den Notar lösen zusätzliche Kosten aus.

### Kaufpreisfälligkeit: in der Regel sind 4-6 Wochen nach Beurkundung einzuplanen; Die Zahlung erfolgt in der Regel Zug um Zug gegen Übergabe (Räumung); klären Sie ggfs. mit Ihrer finanzierenden Bank, ob diese noch weitere Voraussetzungen für die Zahlung fordert (z.B. vorherige Eintragung einer kostenpflichtigen Vormer­kung, Vorkaufsrechtsbescheinigung, Genehmigungen, Verwalterzustimmung etc. erfolgen soll. Soll der Notar die Löschungsunterlagen einholen und die Fälligkeit überwachen und mitteilen, fallen hierfür zusätzliche Notarkosten an.

### Kaufpreisfinanzierung: Sofern der Kaufpreis finanziert werden muss, sollte der Erwerber uns bitte die erfor­derlichen Grundschuldbestellungsformulare (nebst Notar-Anschreiben der Bank) 2 bis 3 Tage vor dem Termin zur Vorbereitung - gerne auch per E-Mail - vorlegen. Dies erspart Ihnen einen zweiten Notartermin. Verfahren: der Verkäufer erklärt sich dabei bereit, den Vertragsgegenstand der finanzierenden Bank des Käufers für seine Finanzierungszwecke zur Verfügung zu stellen. Durch im Vertrag enthaltene Regelungen ist sichergestellt, dass der Darlehensbetrag nicht an den Käufer, sondern an den Verkäufer ausbezahlt wird. Der Käufer sollte vorab bei seiner finanzierenden Bank erfragen, ab wann und unter welchen Voraus­setzungen diese das Darlehen frühestens ausbezahlt (z.B. erst nach Eintragung der Grundschuld im Grundbuch).

### Auflassungsvormerkung: mit dieser kann der Erwerber das Grundbuch kostenpflichtig „sperren“ lassen; möchte der Käufer hierauf verzichten, sollte er dies unbedingt vorab mit seiner Bank besprechen.

### (Schlüssel-)Übergabe: Ab dem vereinbarten Zeitpunkt geht die Nutzungsmöglichkeit, aber auch die Verantwortung und Lastentragung auf den Erwerber über.

### Zubehör: z.B. demontierbare Küchenzeile, Brennstoffvorrat etc., können sich für den Erwerber mindernd auf die zu zahlende Grunderwerbsteuer auswirken.

### Erschließungskosten und Anliegerleistungen (z.B. Entwässerungs-, Wasserversorgungsbeitrag, Herstellung von Straßen, Gehwegen etc.): sind solche noch nicht abgerechnet, haftet dafür auch der Erwerber. Gegebenenfalls erfragen Sie mögliche Beiträge bitte unbedingt vorab bei der Gemeindeverwaltung.

### Vorkaufsrecht: sofern keine Eigentumswohnung verkauft wird, könnte z.B. der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustehen. Dasselbe gilt, falls das Grundstück an ein öffentliches Gewässer angrenzt;

### Mietervorkaufsrecht / Kündigungsschutzbestimmungen bei einer vermieteten Eigentumswohnung: sollte das Mietverhältnis bereits vor der Aufteilung in Wohnungs­eigentum bestanden haben, so kann dem Mieter ein Vorkaufsrecht oder ein besonderer Kündigungsschutz zustehen;

### Gewährleistung / Garantien / Mängel: bei Verkäufen unter Privatpersonen wird in der Regel „gekauft wie besehen“; der Verkäufer haftet für Mängel also nicht; dies gilt ausnahmsweise nur dann nicht, wenn der Verkäufer bestehende Mängel kennt und diese arglistig verschweigt; zu Beweiszwecken sollten solche besprochenen Mängel im Kaufvertrag ggfs. dokumentiert werden;

### Bebauungsplan und Baulastenbuch: Falls erforderlich, erkundigen Sie sich unbedingt vorab über die Bebaubarkeit, (Umbau­möglich­keiten oder möglicherweise bestehende baurechtliche Einschränkungen bei der zuständigen Baurechtsbehörde.

### Baulastenverzeichnis: Hierin können (außerhalb des Grundbuchs!) öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen eingetragen sein. Ggfs. bei der Gemeindeverwaltung (meist Bauamt) zu erfragen.

### Altlasten: Sollte die Problematik von Bodenverunreinigungen bestehen, erfragen Sie ggfs. bei der Gemeindeverwaltung, ob Eintragungen im „Altlastenkataster“ bestehen (z.B. auch bei Altlastenverdacht).

### Steuerliche Auswirkungen: da vom Notar steuerlich nicht beraten wird, wenden Sie sich bitte gegebenenfalls vorab an einen Steuerberater Ihres Vertrauens;

### Entstehende Kosten: Gerne beraten wir Sie vorab über mögliche Kosten;

### Wichtige Unterlagen (die vorab vom Käufer eingesehen werden sollten) sind z.B.:- Gebäudeversicherung: der Erwerber hat ein Sonderkündigungsrecht, wenn er diese nicht weiterführen will; die finanzierende Bank verlangt zwingend einen Versicherungsnachweis;- Energieausweis;- bei Eigentumswohnungen: der Verkäufer übergibt Ihnen hier die Teilungserklärung nebst Gemeinschafts­ordnung nebst Plänen. Aus den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ergeben sich insbesondere auch künftige Investitionen / Sonderumlagen, die dann ggfs. vom Erwerber mitzutragen sein könnten; dasselbe gilt für Hausgeldrückstände, die beim Wohnungsverwalter erfragt werden können; - Mietverträge, Kautionsunterlagen bei vermieteten Objekten: das Mietverhältnis geht automatisch auf den Käufer über; wurde ein vermietetes Objekt öffentlich gefördert, so kann der Erwerber an bestimmte Mietpreis­höhen gebunden sein.

Für eine **individuelle Beratung** stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder auch in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.