

Bitte ausgefüllt per Post, Fax oder E-Mail zurücksenden an:

Notare Stauß & Jockisch

Sonnenstraße 30
72458 Albstadt-Ebingen

INTERNER VERMERK:
(wird von uns ausgefüllt)

UZ-Nr.:

- Stauß
 Jockisch

KAUFVERTRAG

- LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE BAUPLATZ
 WOHNUNG BEBAUTES GRUNDSTÜCK / HAUS

HINWEIS

Bitte füllen Sie das Datenblatt vollständig aus und machen Sie nur Angaben, die zwischen Verkäufer und Käufer abgestimmt sind.

Spätestens zum Beurkundungstermin benötigen wir

- Ihre Ausweise
 Ihre Steuer-Identifikationsnummer
 etwaige Vollmachten in Urschrift oder Ausfertigung
 ggfs. die Lösungsunterlagen der Bank
 ggfs. werden die Daten und die Anwesenheit des Ehegatten des Veräußerers beim Termin benötigt
 ggfs. werden die Daten und die Anwesenheit des Ehegatten des Erwerbers beim Termin benötigt
 ggfs. bitte auch Daten des Dolmetschers mitteilen. Dieser darf am Kaufvertrag nicht beteiligt und nicht nahe verwandt mit einem Beteiligten sein
 Falls das Objekt nicht in Baden-Württemberg liegt, fügen Sie bitte den Grundbuchauszug bei (diesen erhalten Sie beim zuständigen Grundbuchamt)
 ggfs. einen Erbnachweis in beglaubigter Abschrift zum Termin mitbringen

HINWEIS

Grundsschulden sollten unbedingt gelöscht werden. Bitte besorgen Sie vorab

- die Löschungsunterlagen (Löschungsbewilligung der Bank und bei einer Briefgrundschuld unbedingt auch den Grundschuldbrief) bei der Bank und bringen Sie diese spätestens zum Beurkundungstermin mit.

Sofern noch Schulden des Verkäufers vorhanden sind, die durch eingetragene Grundschulden am Objekt gesichert sind und nur mit dem Kaufpreis abgelöst werden können

- Bitte die Kaufpreiszahlung über eine Bank als Treuhänder erfolgen lassen – vorzugsweise die Bank des Verkäufers oder Käufers.

Bitte klären Sie dies unbedingt vorab mit der Bank ab! In diesem Fall erhalten wir auch die Löschungsunterlagen vom Treuhänder.

Sollte keiner der beteiligten Banken die treuhänderische Abwicklung vornehmen. Bitte den Nachweis der Direktzahlung an den Gläubiger, die weitere Notarkosten verursacht, vorlegen:

- Hierbei werden die Angaben des Gläubigers, zu welchem Zeitpunkt auf welches Konto welcher Betrag zur Ablösung der Verbindlichkeiten gezahlt werden, benötigt.

Bitte beachten Sie, dass durch uns keine Überprüfung des Ablösebetrages oder von Kosten wie zum Beispiel einer Vorfälligkeitsentschädigung u.ä. erfolgt!

- Bei Benötigung eines Darlehen einer Bank, sollte uns der Käufer spätestens drei Arbeitstage vor dem Termin die Formulare für die Bestellung der Grundschuld für seine Kaufpreisfinanzierung zukommen lassen. Andernfalls benötigen wir für die Bestellung der Grundschuld einen weiteren Termin.

Nach der Übersendung des Fragebogens, erhalten Sie einen Entwurf des Kaufvertrages, den Sie dann in aller Ruhe durchlesen können. Der Kaufvertrag wird beim Termin vollständig verlesen und erläutert. Dabei haben Sie Gelegenheit, Fragen zu stellen. Eilvernehmliche inhaltliche Änderungswünsche geben Sie uns bitte vor dem Termin bekannt, da ansonsten eventuell ein weiterer Termin angesetzt werden muss.

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



EIN TERMIN ZUR BEURKUNDUNG WURDE VERGEBEN

Am	Um
Die nachfolgenden Angaben macht	<input type="checkbox"/> Käufer <input type="checkbox"/> Verkäufer <input type="checkbox"/> Makler
Sind die Angaben unter allen Beteiligten abgestimmt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

DATEN DER VERKÄUFER

	Verkäufer 1	Verkäufer 2 oder Ehegatte
Anrede	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr
Name, Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum/-ort		
Straße, Hausnummer		
Postleitzahl/Ort		
Staatsangehörigkeit		
Telefon/Fax		
E-Mail		
Steuer-ID		
Verheiratet	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Datum & Ort d. Eheschließung		
Güterstand		
Art des Ausweises	<input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Personalausweis

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



DATEN DER ERWERBER

	Erwerber 1	Erwerber 2
Anrede	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr
Name, Vorname		
Geburtsname		
Geburtsdatum/-ort		
Straße, Hausnummer		
Postleitzahl/Ort		
Staatsangehörigkeit		
Telefon/Fax		
E-Mail		
Steuer-ID		
Erwerbsverhältnis		
Verheiratet	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Datum & Ort d. Eheschließung		
Güterstand		
Art des Ausweises	<input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Personalausweis	<input type="checkbox"/> Reisepass <input type="checkbox"/> Personalausweis

WEITERE INFORMATIONEN

Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer?
 nein ja, Folgendes

Sprechen alle Vertragsbeteiligten gut deutsch?
 nein ja

Wird ein Dolmetscher benötigt?
 nein ja

Handelt es sich bei einem der beteiligten Personen um eine politisch exponierte Person, deren Ehegatte oder Lebenspartner, Kind oder nahe stehende Person?
 nein ja, Folgendes

Kann einer der Beteiligten nicht hinreichend hören, sehen oder schreiben?
 nein ja, es besteht eine

Wenn eine Beeinträchtigung besteht, kann die Hinzuziehung eines Zeugen erforderlich sein, was vorab mit uns geklärt werden muss.

VERKAUFSSUBJEKT

Flurstücksnummer

Grundstücksadresse

Straße, Hausnummer

Postleitzahl/Ort

Grundbuch-Blatt

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



Ist ein separates Garagen- oder Zufahrtsgrundstück mitverkauft?

- nein ja

Ist das Grundstück bebaut?

- nein (bitte Datenblatt „Kaufvertrag Bauplatz“ verwenden)
 ja, mit einem/r

KAUFPREIS

Kaufpreis €

Der Kaufpreis entspricht in voller Höhe dem Wert des Verkaufsobjekts

- ja
 nein, in Höhe von € wird geschenkt

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

- am
 schnellstmöglich

MITVERKAUFTES ZUBEHÖR

Im Kaufpreis enthalten sind (z.B. Einbauküche, Heizöl, usw.)

im Wert von €

VORMERKUNG

Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung sollte unbedingt eine (kostenpflichtige) Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden. Auf diese sollte nur in begründeten Ausnahmefällen verzichtet werden. Bitte geben Sie ansonsten an, warum ein Verzicht erfolgen soll.

Wünschen Sie die Eintragung einer Vormerkung?

- ja
 nein, folgender Ausnahmefall liegt vor

Bei „nein“ erfolgt die Kaufpreiszahlung ungesichert (siehe Anhang). Auf eine Vormerkung sollte allenfalls dann verzichtet werden, wenn ein besonderes Vertrauens-/Näheverhältnis zum Veräußerer besteht.

ÜBERGABE

Die Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) erfolgt

- mit vollständiger Kaufpreiszahlung
 am

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



NUTZUNG

Ist das Verkaufsobjekt bereits leer und geräumt?

nein ja

Wenn nein, Räumung folgt am

Ist das Verkaufsobjekt vermietet?

nein ja

Wenn ja,

Das Mietverhältnis ist gekündigt zum

Der Erwerber übernimmt das Mietverhältnis

Der Erwerber ist der Mieter, das Mietverhältnis wird aufgelöst

Wurde eine Kautions hinterlegt?

nein ja, in Höhe von €

BAULASTEN UND VORKAUFSRECHT

Sind zu Lasten des Verkaufsobjekts Baulasten eingetragen? (Bitte bei der Gemeinde erfragen)

nein
 ja, diese sind dem Erwerber bekannt

Befindet sich auf dem Grundstück ein Gewässer oder ein Gewässerrandstreifen?

(Gewässerrandstreifen: Bereich, der von einem Gewässer im Außenbereich zehn Meter, im Innenbereich fünf Meter entfernt ist)

nein ja

ERSCHLIESSUNG

Ist die Erschließung abgeschlossen und bezahlt? (Bitte bei der Gemeinde erfragen)

ja
 nein, offen ist noch

KAUFPREISZAHLUNG BEI VORHANDENEN GRUNDSCHULDEN

Sind zu Lasten des Verkaufsobjekts noch Schulden des Verkäufers vorhanden und im Grundbuch abgesichert, die mit dem Kaufpreis abgelöst werden sollen?

nein
 ja, bei der
Darlehensnummer

Sollen die zu Lasten des Verkaufsobjekts noch eingetragenen Grundschulden

gelöscht werden?
 vom Käufer übernommen werden?

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



Ggfs. die Treuhand-
abwicklung übernimmt
folgende Bank

Zuständiger
Sachbearbeiter

Die Zahlung hat gemäß dieser Bank zu erfolgen auf folgendes Treuhandkonto
(bitte die IBAN bei der Bank erfragen!)

IBAN

BIC

KAUFPREISZAHLUNG OHNE SCHULDEN DES VERKÄUFERS

Soweit keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, kann die Kaufpreiszahlung auf ein Konto des Verkäufers erfolgen. Die Kaufpreiszahlung hat zu erfolgen auf das Konto

IBAN

BIC

bei der

FINANZIERUNG DES KÄUFERS

Braucht der Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen einer Bank, das durch Grundschuld gesichert werden soll?

nein ja

VERBRAUCHERVERTRAG

Schließt einer der Beteiligten diesen Kaufvertrag in Ausübung seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit ab?

Wenn ja, handelt gewerblich als nein ja Bitte die Eigentümer-Kontroll-Struktur ausgefüllt beilegen (auf www.notare-sj.de/ abrufbar, siehe Reiter Geldwäsche)

Verkäufer

Käufer

BESONDERHEITEN

Besonderheiten



EINWILLIGUNG

Die Notare Stauß & Jockisch werden beauftragt und bevollmächtigt, den Grundbuchinhalt zu erheben, einen Urkundenentwurf zu erstellen und diesen allen Beteiligten zu übersenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass in dem Fall, dass der Beurkundungsauftrag zurückgenommen wird, die entstandenen Kosten (insbesondere eines Entwurfs) dennoch beim Auftraggeber angefordert werden müssen.

Hiermit erklären Sie sich damit einverstanden und willigen ein, dass

- Ihre Ausweise für die Akte kopiert werden
- vorstehende Daten zum Zwecke der Bearbeitung des Auftrages erhoben, verarbeitet, genutzt und gespeichert werden und Sie zu diesem Zweck per E-Mail, Telefon oder schriftlich kontaktiert werden

Personenbezogene Daten werden nur dann erhoben, wenn Sie uns diese von sich aus, z. B. im Rahmen einer Registrierung, durch das Ausfüllen von Formularen oder das Versenden von E-Mails, im Rahmen unserer notariellen Tätigkeit, Anfragen oder Anforderung von Material zur Verfügung stellen. Die Datenbank und ihre Inhalte bleiben bei uns und unserem technischen Diensteanbieter. Ihre persönlichen Daten werden für dienstliche Zwecke an Dritte weitergegeben.

Alle Entwürfe werden von uns mittels FTAPI per E-Mail verschlüsselt übersandt.
E-Mails werden von uns unverschlüsselt versandt.

Ausführliche Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Webseite unter www.notare-sj.de/datenschutz

Ort, Datum

Unterschrift/en



ANHANG

GÜTERSTAND DES/DER VERKÄUFER/IN

Sofern der Verkäufer verheiratet ist, und

- im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und der verkaufte Grundbesitz das wesentliche Vermögen ausmacht, oder
- im Güterstand der Gütergemeinschaft (durch Ehevertrag) lebt

muss der Ehegatte des Verkäufers beim Termin anwesend sein und den Kaufvertrag mitunterschreiben – auch wenn er selbst nicht Miteigentümer ist. Bitte teilen Sie uns dies ggfs. vorab mit.

KAUFPREISZAHLUNG / GRUNDSCHULD

Der vereinbarte Fälligkeitstermin zur Zahlung des Kaufpreises sollte nicht zu kurzfristig gewählt werden, sondern mindestens 4 Wochen ab Beurkundung des Kaufvertrags betragen. Der Käufer trägt das Risiko, dass er oder deren Bank zu diesem Termin bezahlen kann. Andernfalls hat der Käufer ab diesem Zeitpunkt – bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Geld auf dem Konto des Verkäufers gutgeschrieben ist – Verzugszinsen zu zahlen. Bitte beachten Sie, dass der Kaufpreis in genau der Höhe, die gezahlt werden soll, angegeben werden muss – andernfalls ist der gesamte Kaufvertrag unwirksam.

Falls der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises ein **Darlehen der Bank** benötigt, muss in der Regel als Sicherheit für diese Bank eine Grundschuld zulasten des verkauften, aber noch im Eigentum des Verkäufers befindlichen Grundbesitzes eingetragen werden. Diese Grundschuld muss **notariell bestellt** und dann im Grundbuch eingetragen werden. Die Bank zahlt das Darlehen (= den Kaufpreis) nicht aus vor Erhalt einer Nachricht des Grundbuchamts, dass die Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist.

Der Käufer sollte uns **möglichst frühzeitig das Grundschuldbestellungsformular übersenden**, damit wir dieses vorbereiten und Sie dieses **zusammen mit dem Kaufvertrag unterzeichnen** können. Die Grundschuldbestellungsformulare sollten uns hierfür mindestens **drei Arbeitstage vor Ihrem Kaufvertragstermin vorliegen**. Es reicht nicht aus, wenn Sie dieses Formular erst zum Termin mitbringen.

Sie erhalten das Formular von Ihrer Bank. Sofern das Formular uns ausnahmsweise nicht vorab zugeschickt werden kann, muss uns das Grundschuldbestellungsformular der Bank **baldmöglichst** nach dem Kaufvertragstermin übersandt werden. Zur Grundschuldbestellung muss der Käufer dann **nochmals** einen Notartermin vereinbaren. Der Käufer hat dafür Sorge zu tragen, dass die Grundschuld so rechtzeitig bestellt wird, dass die Bank zum Fälligkeitstermin auszahlen kann.

Manchmal kann anstelle einer Neueintragung einer Grundschuld auch eine bereits eingetragene Grundschuld vom Verkäufer übernommen werden (ggfs. vorher mit der Bank klären), was in der Regel kostengünstiger ist. Hier besteht lediglich das (selten auftretende) Risiko, dass die Rückgewähransprüche dieser Grundschuld außerhalb des Grundbuchs an Dritte ver- oder gepfändet wurden, was bei der im Grundbuch eingetragenen Grundschuldgläubiger (Bank des Verkäufers) erfragt werden könnte.

ZUBEHÖR

Das Zubehör wie z.B. eine Einbauküche, Heizöl, Möbel und Geräte, die mitverkauft sind, aber je nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind, kann im Kaufvertrag mit einem realistischen Verkehrs (=Zeit)wert angegeben werden. Dieser Betrag wird dann vom Finanzamt zur Berechnung der Grunderwerbsteuer (5 %) von dem Kaufpreis abgezogen und mindert somit die Höhe der Grunderwerbsteuer, die der Käufer zu zahlen hat. Das Finanzamt verlangt in manchen Fällen entsprechende Nachweise des angegebenen Werts wie Rechnungen u.ä..

KAUFVERTRAG

DATENBLATT FÜR EINEN KAUFVERTRAG



VORMERKUNG

Der Käufer erwirbt das Eigentum erst nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese erfolgt erst nach Kaufpreiszahlung und Vorlage bestimmter Unterlagen, dauert somit einige Wochen oder meist sogar Monate. Damit die **Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung trotzdem gesichert ist**, kann im Grundbuch eine sogenannte (Auflassungs-) Vormerkung (als „Sicherheit“) für den Käufer eingetragen werden. Ohne Vormerkung könnte das Objekt nochmals verkauft oder verschenkt werden und das Eigentum auf einen Dritten übertragen werden oder Belastungen wie z.B. Zwangshypotheken der Gläubiger des Verkäufers eingetragen werden, für dessen Beseitigung dann der Käufer Sorge tragen müsste. Solche Fälle kommen vor, wenn auch selten. Einige Kreditinstitute des Käufers bestehen auch auf diese Sicherheit (bitte vorher klären!). Bitte teilen Sie in dem Fragebogen auch den Grund mit, falls der Käufer und auch dessen Bank diese (kostenpflichtige) Sicherheit ausnahmsweise nicht wünscht.

TREUHANDAUFTRAG

Sofern der Verkäufer noch Grundschulden oder Hypotheken seines Kreditinstituts auf dem Kaufobjekt eingetragen hat, die noch valuiert sind (d.h. **die noch bestehenden Schulden des Verkäufers** bei diesem Kreditinstitut sichern), sollte die Zahlung in der Regel im Wege der treuhänderischen Abwicklung durch eine Bank erfolgen. Bitte fragen Sie den Treuhänder auch nach etwaigen Kosten des Treuhandauftrages.

Nur wenn dies ausnahmsweise nicht möglich sein sollte, kann auch eine Direktablöse erfolgen, die allerdings weitere Notarkosten verursacht.

Wenn zwar noch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind, aber diesbezüglich keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, so dass diese Belastungen sofort gelöscht werden könnten, kann die Zahlung hingegen direkt an den Verkäufer erfolgen. Hier sollte der Verkäufer die Lösungsunterlagen zum Kaufvertragstermin mitbringen oder eine Bestätigung des Grundpfandgläubigers, dass die Grundpfandrechte ohne weiteres gelöscht werden können.

VERBRAUCHERVERTRAG

Sofern der Verkäufer oder der Käufer diesen Vertrag in Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit abschließt, muss der Entwurf des Vertrages dem Vertragspartner als Verbraucher zwei Wochen vor der Beurkundung durch den Notar zur Durchsicht übersandt werden