



NOTARINNEN JOCHAM & SIENZ

NOTARE villa KIRCHHEIM

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

Notarinnen Jocham & Sienz
Dettinger Straße 95

73230 Kirchheim unter Teck

E-Mail: kanzlei@notare-villa-kirchheim.de
Fax: 07021 99892-99

Interner Vermerk:
(wird von uns ausgefüllt)
UZ- Nr.:

Jocham Sienz

Kaufvertrag über Wohnungs-/Teileigentum

Ein Termin zur Beurkundung wurde vergeben am

um Uhr.

Die nachfolgenden Angaben macht: der Käufer der Verkäufer

Die Angaben sind zwischen Verkäufer und Käufer abgestimmt: ja nein
Bitte machen Sie nur Angaben, die zwischen Verkäufer und Käufer abgestimmt sind.

Nachdem Sie uns den Fragebogen (bitte **vollständig**) ausgefüllt übersandt haben, erhalten Sie einen Entwurf des Kaufvertrages, den Sie dann in aller Ruhe zu Hause durchlesen können. Der Kaufvertrag wird beim Termin vollständig verlesen und erläutert; dabei haben Sie Gelegenheit, Fragen zu stellen. Einvernehmliche inhaltliche Änderungswünsche geben Sie uns bitte **vor** dem Termin bekannt, da ansonsten eventuell ein weiterer Termin angesetzt werden muss, um die nachfolgenden Termine unserer anderen Kunden halten zu können.

Wir benötigen die Daten und die Anwesenheit des Ehegatten des **Veräußerers** beim Termin, wenn diese durch Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart haben oder in einem ausländischen Güterstand leben oder wenn der Veräußerer im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und mit Kenntnis des Käufers mit dem Kaufvertrag über 80 % oder mehr seines Vermögens verfügt.

Wir benötigen die Daten und die Anwesenheit des Ehegatten des **Erwerbers** beim Termin, wenn diese durch Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbart haben oder in einem ausländischen Güterstand in einer Gütergemeinschaft oder Errungenschaftsgemeinschaft leben.

Falls ein Beteiligter vertreten wird, brauchen wir auch die Angaben des Vertreters und der Vollmacht. Schicken Sie uns bitte vorab eine Kopie der Vollmacht zu, damit wir den Inhalt prüfen können und bringen Sie bitte unbedingt die Ausfertigung oder Urschrift der Vollmacht mit, da Sie nur aufgrund dieser handlungsberechtigt sind.

Bitte teilen Sie uns nachfolgend auch Ihre Steuer-ID mit, da wir ohne diese keine Abschriften des Vertrages an Sie aushändigen dürfen. Vielen Dank.

Verkäufer 1

Vorname:
Nachname:
Geburtsname:
Geburtsdatum:
Beruf:
Straße, Hausnummer:
Postleitzahl, Ort:
Telefon (Handy):
E-Mail:
Staatsangehörigkeit:
Steuer-ID:

Verheiratet: ja nein

Güterstand:

(gesetzlich = Zugewinnngemeinschaft (ohne Ehevertrag) oder Ehevertrag auf Güterstand der Gütergemeinschaft oder –trennung; in diesem Fall bitte den Ehevertrag in Kopie beifügen)

Art des Ausweises: Personalausweis Reisepass Personalausweis Reisepass

Verkäufer 2

(oder erforderlichenfalls: Ehegatte)

ja nein

Erwerber 1

Vorname:
Nachname:
Geburtsname:
Geburtsdatum:
Beruf:
Straße, Hausnummer:
Postleitzahl, Ort:
Telefon (Handy):
E-Mail:
Staatsangehörigkeit:
Steuer-ID:

Güterstand:

(gesetzlich = Zugewinnngemeinschaft (ohne Ehevertrag) oder Ehevertrag auf Güterstand der Gütergemeinschaft oder –trennung; in diesem Fall bitte den Ehevertrag in Kopie beifügen)

Erwerbsverhältnis:

Bei mehreren Erwerbern bitte Erwerbsverhältnis (z.B. je zur Hälfte, in Gütergemeinschaft) angeben.

Art des Ausweises: Personalausweis Reisepass Personalausweis Reisepass

Sind die Käufer miteinander verheiratet? ja nein

Erwerber 2 / Ehegatte

Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer?

nein ja, nämlich Folgendes:

Bei ausländischer Staatsangehörigkeit eines Beteiligten:

Kann dieser den Vertrag hinreichend verstehen oder ist ein Dolmetscher erforderlich?

ausreichende Deutschkenntnisse Dolmetscher ist erforderlich
(ist ein Dolmetscher erforderlich, bitte auch Daten des Dolmetschers mitteilen, dieser darf am Kaufvertrag nicht beteiligt und nicht nah verwandt sein mit einem Beteiligten)

Kann einer der Beteiligten **nicht** hinreichend hören, sehen oder schreiben?

nein ja, es besteht eine Beeinträchtigung beim

1. Verkaufsobjekt:

Miteigentumsanteil
Aufteilungsplan Nr.
Flurstücksnummer
Grundbuch-Blatt
Adresse

Falls das Objekt nicht in Baden-Württemberg liegt, fügen Sie bitte den Grundbuchauszug bei (diesen erhalten Sie beim zuständigen Grundbuchamt)

Wird eine Garage mitverkauft? ja nein

Ist zur Veräußerung eine Zustimmung des Verwalters erforderlich?

nein ja, Verwalter ist:

Sollte im Grundbuch noch ein Erblasser eingetragen sein, so legen Sie uns bitte mit diesem Datenblatt auch **einen Erbnachweis** (Erbschein oder Eröffnungsprotokoll des Nachlassgerichts mit notariellen Testamenten) **nach dem Erblasser vor**. Sofern Sie uns vorab nur eine Kopie übersenden, bringen Sie bitte **unbedingt** den Erbschein **in Ausfertigung** und das Eröffnungsprotokoll nebst notariellem Testament oder Erbvertrag in **beglaubigter Abschrift** zum Termin mit. Sollte beides nicht vorliegen und ein Erbschein erforderlich sein, füllen Sie bitte zusätzlich noch das Datenblatt „Erbscheinsantrag“ aus.

2. Kaufpreis:

€

Der Kaufpreis entspricht in voller Höhe dem Wert des Verkaufsobjekts:

ja nein, in Höhe von € wird es geschenkt

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

am schnellstmöglich

3. Mitverkauftes Zubehör

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

im Wert von €.

4. 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, da hier folgender Ausnahmefall vorliegt:

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

5. Übergabe

Die Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) erfolgt

mit vollständiger Kaufpreiszahlung oder am

Bitte setzen Sie den Verwalter vom Übergabezeitpunkt in Kenntnis und teilen Sie uns mit, falls die Zustimmung des Verwalters zum Verkauf erforderlich ist

Bestehen Rückstände an Wohngeld? ja nein

Sind Maßnahmen beschlossen bzw. wurden durch die Eigentümergeinschaft Aufträge an Handwerker erteilt, die noch nicht abgerechnet sind und **nicht** aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden ?

ja nein

Wurden durch die Eigentümergeinschaft Sonderumlagen beschlossen, die noch nicht angefordert wurden?

ja nein

Falls ja, teilen Sie uns bitte unter Ziffer 14 mit, für welche Maßnahmen Sonderumlagen beschlossen wurden und in welcher Höhe.

6. Nutzung

Ist das Verkaufsobjekt bereits **leer** und **geräumt**? ja nein
wenn nein, räumt der Verkäufer das Verkaufsobjekt bis spätestens zum

Ist das Verkaufsobjekt **vermietet**? ja nein

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 €

Ganz wichtig: Wurde das Mietverhältnis vor der Aufteilung des Gebäudes in Wohnungseigentum begründet?

ja nein

7. Baulasten

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

nein ja, diese sind dem Erwerber bekannt

8. Erschließung

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

ja nein, offen ist noch

9. 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?

Die Grundschulden sollten möglichst gelöscht werden. Bitte besorgen Sie wenn möglich bereits vorab die **Löschungsunterlagen** (Löschungsbewilligung der Bank und bei einer Briefgrundschuld **unbedingt auch den Grundschuldbrief**) bei der Bank und **bringen Sie diese möglichst zum Beurkundungstermin mit**. Ist der Grundschuldbrief nicht mehr auffindbar, kann dies die gesamte Abwicklung erheblich verzögern.

Sofern noch Schulden des Verkäufers vorhanden sind, die durch eingetragene Grundschulden am Objekt gesichert sind und nur mit dem Kaufpreis abgelöst werden können, sollte die Kaufpreiszahlung über eine **Bank als Treuhänder** erfolgen – vorzugsweise die Bank des Verkäufers oder Käufers. Bitte klären Sie dies unbedingt vorab mit der Bank ab! Diese Treuhänderin übersendet uns dann die Löschungsunterlagen

Die Treuhandabwicklung 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

Sollte keiner der beteiligten Banken die treuhänderische Abwicklung vornehmen, muss eine Direktzahlung an die Gläubigerin erfolgen, die weitere Notarkosten verursacht. Hierbei werden die Angaben der Gläubigerin, zu welchem Zeitpunkt auf welches Konto welcher Betrag zur Ablösung der Verbindlichkeiten gezahlt werden muss benötigt.

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

10. 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

11. Finanzierung des Käufers

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

Wenn ja, sollte uns der Käufer spätestens 3 Arbeitstage vor dem Termin die Formulare für die Bestellung der Grundschild für seine Kaufpreisfinanzierung zukommen lassen. Andernfalls benötigen wir für die Bestellung der Grundschild einen weiteren Termin.

12. Verbrauchervertrag

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

nein, Verkäufer und Käufer handeln privat

ja, es handelt gewerblich: Verkäufer Käufer

13. Besonderheiten

14. Sonstiges

Bitte füllen Sie das Datenblatt **vollständig** aus und machen Sie nur Angaben, die mit allen Beteiligten abgestimmt sind. Spätestens zum Beurkundungstermin benötigen wir

- Ihre Ausweise, Ihre Steuer-Identifikationsnummer
- etwaige Vollmachten in Urschrift oder Ausfertigung
- ggfs. die Löschungsunterlagen der Bank.

Bitte bringen Sie zum Termin unbedingt Ihre Ausweise mit.

Die Notarinnen Jocham & Sienz 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
- der Entwurf (unverschlüsselt) per Mail übersandt wird
- 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

Ausführliche Informationen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.notare-villa-kirchheim.de.

Unterschriften aller Auskunftgeber:



NOTARINNEN JOCHAM & SIENZ

NOTARE villa **KIRCHHEIM**

Notarinnen Jocham & Sienz
Dettinger Straße 95

73230 Kirchheim unter Teck

Tel. 07021 99892-0
Fax 07021 99892-99

kanzlei@notare-villa-kirchheim.de
www.notare-villa-kirchheim.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag
8:00 – 12:30 Uhr und 13:30 – 17:00 Uhr
und nach telefonischer Absprache

Telefonische Erreichbarkeit:

Montag bis Freitag
8:30 - 11:30 Uhr und 13:30 - 16:30 Uhr

Anhang: Erläuterungen zum Fragebogen „Kaufvertrag“

Zu Seite 1.: Güterstand des Verkäufers

Sofern der Verkäufer verheiratet ist, und

- im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft lebt und der verkaufte Grundbesitz sein wesentliches 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.

Zu 2.,9. und 10.: 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 seine 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 seiner 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 **3 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 Grundschuldgläubigerin (Bank des Verkäufers) erfragt werden könnte.

Zu 3.: 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..

Zu 4.: 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.

Zu 9.: Treuhandauftrag

Sofern der Verkäufer noch Grundschulden oder Hypotheken seines Kreditinstituts auf dem Kaufobjekt eingetragen hat, die noch valutiert 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 Löschungsunterlagen zum Kaufvertragstermin mitbringen oder eine Bestätigung des Grundpfandgläubigers, dass die Grundpfandrechte ohne weiteres gelöscht werden können.

Zu 12.: Verbrauchervertrag

Sofern der Verkäufer oder der Käufer diesen Vertrag in Ausübung seiner gewerblichen Tätigkeit abschließt, muss der Entwurf des Vertrages dem Vertragspartner als Verbraucher 2 Wochen vor der Beurkundung durch den Notar zur Durchsicht übersandt werden.