



Dr. V. Schmitkel
Notar

Am Weichselrain 5
97616 Bad Neustadt/Saale
Telefon (09771) 63537-0
Telefax (09771) 5413
<mailto:zentrale@notarnes.de>

Für die Erstellung eines Kaufvertrags werden vorab ein paar grundlegende Informationen benötigt. Für diese erforderlichen Angaben können Sie das nachfolgende Datenerfassungsblatt verwenden. Bitte füllen Sie das Datenerfassungsblatt aus und lassen es mir zukommen, z.B. per E-Mail oder Fax. Selbstverständlich können Sie das ausgefüllte Datenerfassungsblatt mir auch per Post zukommen lassen oder in meinem Sekretariat abgeben. Sofern Sie nicht alle Fragen beantworten können, ist das kein Problem. Füllen Sie den Fragebogen soweit aus, soweit es Ihnen möglich ist. Hinsichtlich anderer Fragen werde ich mich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Bitte beachten Sie, dass Sie dieses Formblatt über den Adobe Reader nach dem Ausfüllen unter Umständen nur drucken und nicht speichern können, falls Sie nicht die aktuelle Version verwenden!

(Sofern Sie einen anderen PDF Reader verwenden, kann es u.U. möglich sein, dass Sie das ausgefüllte PDF sogar mit den eingegebenen Daten speichern und als E-Mail versenden können.)

FRAGEBOGEN FÜR GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRÄGE

1. PERSÖNLICHE DATEN

| a) Verkäufer | Erste(r) Verkäufer(in) | Zweite(r) Verkäufer(in) |
|--|--|--|
| Familienname | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Vorname/n | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Geburtsname | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Postanschrift | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Geburtsdatum | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Firmenbezeichnung, Sitz, Postanschrift | <input type="text"/> | |
| Steuerliche Identifikationsnummer | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Familienstand | <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verpartnert | <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verpartnert |
| falls verheiratet oder verpartnert, Güterstand: | <input type="checkbox"/> Gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft | <input type="checkbox"/> Gesetzlich (Zugewinnngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft |
| Telefon/Fax (tagsüber) | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| E-Mail | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Staatsangehörigkeit | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Angaben nur erforderlich, falls ausländische Staatsangehörigkeit bzw. ehemals andere Staatsangehörigkeit: | | |
| Datum der Eheschließung | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Erster ehelicher Wohnsitz | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Bankverbindung (für Kaufpreisgutschrift) | | |
| Name und Sitz der Bank | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| IBAN | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| BIC (nur bei Überweisung aus bzw. in Ausland) | <input type="text"/> | <input type="text"/> |

| b) Käufer | Erste(r) Käufer(in) | Zweite(r) Käufer(in) |
|--|--|--|
| Familienname | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Vorname/n | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Geburtsname | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Geburtsdatum | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Firmenbezeichnung, Sitz, Postanschrift | <input type="text"/> | |
| Steuerliche Identifikationsnummer | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Postanschrift | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Familienstand | <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verpartnert | <input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> verpartnert |
| falls verheiratet oder verpartnert, Güterstand: | <input type="checkbox"/> Gesetzlich (Zugewinngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft | <input type="checkbox"/> Gesetzlich (Zugewinngemeinschaft) <input type="checkbox"/> Gütertrennung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft |
| Telefon/Fax (tagsüber) | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| E-Mail | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Staatsangehörigkeit | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Angaben nur erforderlich, falls ausländische Staatsangehörigkeit bzw. ehemals andere Staatsangehörigkeit: | | |
| Datum der Eheschließung | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Erster ehelicher Wohnsitz | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| künftiger Anteil am erworbenen Grundbesitz | Miteigentum - Quote: <input type="checkbox"/> ½ oder <input type="checkbox"/> <input type="text"/> oder <input type="checkbox"/> BGB-Gesellschaft(-santeil) | Miteigentum - Quote: <input type="checkbox"/> ½ oder <input type="checkbox"/> <input type="text"/> oder <input type="checkbox"/> BGB-Gesellschaft(-santeil) |

2. DATEN ZUM OBJEKT**a) Grundbuchstand und Lage**

| | | | | | |
|--|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Gemarkung: | <input type="text"/> | Flurstücks-Nummer/n | <input type="text"/> | Flurstücks-Nummer/n | <input type="text"/> |
| Grundbuchamt: | <input type="text"/> | Blatt | <input type="text"/> | Blatt | <input type="text"/> |
| postalische Bezeichnung | <input type="text"/> | | <input type="text"/> | | |
| Verkäufer ist | <input type="checkbox"/> Erbe (Erbscheinausfertigung folgt) | | <input type="checkbox"/> Eigentümer | | |
| Mit verkaufte bewegliche Gegenstände | <input type="checkbox"/> Einbauküche <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Elektroeinbaugeräte | | <input type="checkbox"/> Markise | | |
| <input type="checkbox"/> Öltank/s nebst Öl abzüglich gewöhnlicher Verbrauch bis zur Besitzübergabe <input type="checkbox"/> Satellitenanlage <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Receiver | | | | | |
| <input type="text"/> Weitere ggf. gesondertes Blatt | | | | | |

| |
|--|
| Energieausweis, ausgestellt am <input type="text"/> durch (Firma, Anschrift) <input type="text"/> <input type="text"/> |
| Auf die Pflicht zur Vorlage des Energieausweis wird hingewiesen. |

b) **Zusätzliche** Angaben bei Veräußerung von **Teilflächen**

| | |
|---|---|
| Sofern nur ein Teil eines Grundstücks veräußert werden soll, ist gleichzeitig mit diesem Fragebogen ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 einzureichen, in welchem die veräußerte Teilfläche farblich eingezeichnet ist. Auf Wunsch können wir Ihnen einen solchen Plan für in Bayern belegene Grundstücke elektronisch auf Ihre Kosten beschaffen. | |
| Größe der Teilfläche : | ungefähr <input type="text"/> Quadratmeter |
| Vermessungsantrag? | <input type="checkbox"/> bereits gestellt <input type="checkbox"/> noch nicht gestellt <input type="checkbox"/> soll der Notar stellen <input type="checkbox"/> stellen die Beteiligten selbst <input type="checkbox"/> bereits vermessen - FN Nr. und Gemarkung |
| Vermessungskosten | <input type="checkbox"/> trägt der Verkäufer <input type="checkbox"/> trägt der Käufer <input type="checkbox"/> tragen <input type="text"/> |

c) **Nutzung, Besitzübergang**

| | |
|------------------------------------|--|
| Bebauung | <input type="checkbox"/> unbebaut <input type="checkbox"/> bebaut mit <input type="text"/> |
| 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 Denkmalgeschütztes Gebäude <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| vermietet | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise, Umfang: <input type="text"/> |
| selbst genutzt | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ganz <input type="checkbox"/> teilweise, Umfang: <input type="text"/> |
| wenn vom Verkäufer selbst genutzt: | Auszug am <input type="text"/> ; künftige Anschrift des Verkäufers, soweit bereits bekannt: <input type="text"/> |
| Besitzübergang: | <input type="checkbox"/> wie üblich mit vollständiger Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> am <input type="text"/> |

3. KAUFPREIS; BELASTUNGEN; FINANZIERUNG

a) **Kaufpreis, Fälligkeit, Lastenfreistellung**

| | |
|---|--|
| Kaufpreis | <input type="text"/> EUR <input type="checkbox"/> zzgl. Umsatzsteuer wegen Option gemäß § 9 UStG (Verkauf durch Unternehmer an Unternehmer) |
| Kaufpreisfälligkeit | <input type="checkbox"/> wie üblich vierzehn Tage nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Lastenfreistellung, etwa erforderlicher Genehmigungen. etc. <input type="checkbox"/> zusätzliche Voraussetzung (Räumung) <input type="text"/> <input type="checkbox"/> feste Fälligkeit am <input type="text"/> (<i>unüblich und riskant</i>) |
| Belastet mit Hypotheken oder Grundschulden? | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, mit Hypotheken/Grundschuld in Höhe von <input type="text"/> Euro <input type="checkbox"/> Kredite bereits getilgt <input type="checkbox"/> Kredite laufen in Höhe von ca. <input type="text"/> Euro |
| wenn noch Kredite laufen | Bank/Darlehenskonto-Nr. <input type="text"/> |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> wie üblich Ablösung aus dem Kaufpreis <input type="checkbox"/> Ablösung durch Verkäufer vor Kaufpreiszahlung <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer mit Zustimmung der Bank |
| belastet mit Grunddienstbarkeit | <input type="checkbox"/> Wegerecht(e) <input type="checkbox"/> Leitungsrecht(e) <input type="checkbox"/> sonstiges: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer (Regelfall) |
| belastet mit persönlichen Rechten | <input type="checkbox"/> Nießbrauch <input type="checkbox"/> Wohnungsrecht <input type="checkbox"/> Reallast <input type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Übernahme durch Käufer <input type="checkbox"/> Löschung vorgesehen (Regelfall) <input type="checkbox"/> Löschungsbewilligung des Berechtigten <input type="checkbox"/> Todesnachweis (Sterbeurkunde im Original oder beglaubigter Abschrift erforderlich!) |
| Anderkonto? | <input type="checkbox"/> nein (Regelfall) <input type="checkbox"/> ja, ausnahmsweise trotz Mehrkosten, weil <input type="text"/> (Nur bei berechtigtem Sicherungsinteresse zulässig!) |

b) Finanzierung des Kaufpreises durch Käufer (ggf. mit Bank/Bausparkasse klären)

| | |
|--|---|
| Kaufpreisfinanzierung? | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja, Käufer finanziert Kaufpreis über Bank: <input type="text"/> |
| Belastung des Grundstücks zur Kaufpreisfinanzierung? | <input type="checkbox"/> vor Eigentumsumschreibung mit Grundschuld über Euro <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Grundschuldbestellung soll zusammen mit Kaufvertrag beurkundet werden. (Unterlagen bitte rechtzeitig vor dem Termin einreichen, je früher die Unterlagen eingereicht werden, desto sicherer ist es, dass die Beurkundung im Anschluss an die Kaufvertragsbeurkundung mit erfolgen kann) |
| Nur bei Teilflächenkauf: | Verpfändung des Eigentumsverschaffungsanspruchs? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Unbedingt vorab mit Finanzierungsbank abklären! Nicht alle Kreditinstitute sind mit einer vorläufigen Verpfändung einverstanden. |

4. Sonstiges

| | |
|--|---|
| Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | wenn ja: Verwalterzustimmung erforderlich? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Vorname, Nachname bzw. Firmenbezeichnung/Anschrift des Verwalters <input type="text"/> <input type="text"/> |
| Liegt der Grundbesitz im Gebiet der ehemaligen DDR? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja | wenn ja: wann hat Verkäufer erworben? <input type="text"/> wie hat Verkäufer erworben? <input type="checkbox"/> Kaufvertrag <input type="checkbox"/> Erbfall <input type="checkbox"/> <input type="text"/> Auf dem Grundstück stehen <input type="checkbox"/> Datschen/Freizeitgebäude <input type="checkbox"/> Garagen Bestehen Nutzungsverträge über aufstehende Gebäude etc. ? <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja << Am besten Sie reichen mir den Kaufvertrag/Übergabevertrag zur Einsichtnahme vorab ein. >> |
| Nur, wenn Vermittlung durch Makler erfolgt | Name/Anschrift/Provision <input type="text"/> <input type="text"/> |

5. Sonstige Besonderheiten

Z.B. Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Geh- und Fahrrecht, Kanalleitungsrecht etc. zur Erschließung des Kaufgrundstücks/der Kauffläche bzw. der nicht verkauften Restfläche (Bitte unbedingt vorher mitteilen. Am besten, hier wegen Besprechungstermin vereinbaren und Plan/Pläne mitbringen.)

6. Auftrag an den Notar

Zum Zwecke der Terminvorbereitung wird der Notar beauftragt:

- einen Grundbuchauszug einzuholen einen Entwurf zu erstellen
 den Entwurf zur Prüfung zu übersenden per Post per Fax per E-Mail An alle Beteiligten

7. Hinweise

- Die Erhebung und Speicherung **personenbezogener Daten** erfolgt nach § 12 ff. Bundesdatenschutzgesetz zu dienstlichen Zwecken; in diese wird eingewilligt.
- Zur Beurkundung müssen alle Beteiligten, soweit sie nicht bereits im Notariat Kunde waren und mir, dem Notar bzw. Notarvertreter, bekannt sind, einen **gültigen Personalausweis** oder **gültigen Reisepass** mitbringen. Sind Namensänderungen (etwa durch Heirat) hierin nicht vermerkt, sind auch hierüber amtliche Urkunden (z.B. Urkunde über die Namensänderung, ggf. Heiratsurkunde) im Original oder beglaubigter Abschrift vorzulegen. Kopie reicht nicht aus!
- Erforderliche Erbscheine sind ausschließlich in **Ausfertigung** einzureichen. Zur Vorbereitung des Vertragsentwurfs reicht es jedoch aus, wenn Sie mir erforderliche Erbscheine vorab in Kopie oder per Fax oder E-Mail zu kommen lassen.
- Sofern der veräußerte Grundbesitz im Grundbuch eines anderen Amtsgerichts als Bad Neustadt a. d. Saale eingetragen ist, wird gebeten, zur Terminvorbereitung in ihrem Besitz befindliche **Grundbuchauszüge** jüngeren Datums einzureichen bzw. genaue Angaben hierzu zu machen, damit beim zuständigen Grundbuchamt ein Grundbuchauszug angefordert werden kann.
- Wird eine Eigentumswohnung gekauft, ist es für den Käufer wichtig, dass er sich vor Abschluss des Kaufvertrags die Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen hierzu vom Verkäufer bzw. Makler bzw. Verwalter aushändigen lässt und von deren Inhalt Kenntnis nimmt. Weiterhin sollte sich der Käufer vor Vertragsabschluss über alle Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung informieren. Da der Inhalt der Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen hierzu sowie gefasste Beschlüsse für und gegen ihn als künftigen neuen Eigentümer gelten. Der Verkäufer sollte dem Käufer diese Unterlagen und Informationen rechtzeitig vor Kaufabschluss zukommen lassen.
- Verkäufer und Käufer sollten sich in jedem Falle vor Abschluss des Kaufvertrages bei der zuständigen Stadt/Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft über die Erschließungs- und Anschlusskosten sowie Herstellungs- und Anliegerbeiträge Kosten für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit bzw. für Wasser, Abwasser, Strom und Gas erkundigen, da dem Verkäufer in der Regel nur bekannt ist, dass er einen Beitragsbescheid erhalten und diesen bezahlt hat, aber nicht, welche derartige Kosten noch nicht abgerechnet und bezahlt sind. Weiterhin ist bei dem dem Verkäufer vorliegenden Beitragsbescheiden darauf zu achten, ob es sich um eine Endabrechnung oder um Vorausleistungen handelt. Genaue Auskünfte kann daher nur der Erschließungsträger geben. Zu beachten ist, dass der Käufer hierüber unter Umständen nur Auskünfte erhält, wenn der Verkäufer ihm entsprechende Vollmacht hierzu erteilt hat.
- Im Regelfall wird im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart, dass Steuern, Abgaben und Lasten aller Art mit der Übergabe (i.d.R. der Kaufpreiszahlung) auf den Käufer übergehen. Diese Vereinbarung gilt jedoch nur im sogenannten Innenverhältnis zwischen dem Verkäufer und Käufer. Im Außenverhältnis gilt die gesetzliche Regelung. Im Bescheid über die Grundsteuer, der dem Verkäufer vorliegt, befinden sich in der Regel hierzu entsprechende Hinweise über den gesetzlichen Übergang. Dort wird zum Beispiel darauf hingewiesen, dass Änderungen der Anschrift und Eigentümerwechsel sofort schriftlich mitzuteilen sind. Geht das Grundstück auf einen anderen Eigentümer über, bleibt i.d.R. der bisherige Eigentümer grundsteuerpflichtig, bis das Finanzamt das Grundstück auf den neuen Eigentümer fortgeschrieben hat. Das im Laufe des Jahres übergegangene Grundstück wird dem neuen Eigentümer zum 1. Januar des folgenden Kalenderjahres zugerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Eigentümer (Verkäufer) Steuerschuldner. Bis dahin ist also zwischen Verkäufer und Käufer aufgrund der kaufvertraglichen Regelung der Ausgleich selbst durchzuführen.
- Fertigt der Notar auftragsgemäß den Entwurf eines Vertrages, so fallen hierfür Gebühren an, auch wenn später keine Beurkundung erfolgt. Bei einer etwa später unveränderten Beurkundung im selben Notariat können die Entwurfsgebühren unter Umständen mit den Beurkundungsgebühren verrechnet werden, fallen also unter Umständen nicht nochmal gesondert an.
- Sofern Sie einen Ehevertrag oder Partnerschaftsvertrag geschlossen haben, empfehle ich, mir diesen Vertrag vorab zur Einsicht zukommen zu lassen, zumindest den Vertrag zum Beurkundungstermin mitzubringen.
- Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die **Sachbearbeiter** (Tel. Durchwahl)
- Zur Vereinbarung eines **Beurkundungstermins**, den Sie bitte auch mit den weiteren Beteiligten abstimmen wollen, wählen Sie die Rufnummer **09771 / 63537-0**. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass die Vergabe von Beurkundungsterminen grundsätzlich erst **nach** Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens möglich ist.
- Wenn ein Unternehmer und ein Verbraucher den Kaufvertrag abschließen, ist ein Beurkundungstermin erst nach Ablauf von 2 Wochen, nach dem der Verbraucher vom Notar den Kaufvertragsentwurf erhalten hat, möglich.