

# Fragebogen Grundstückskauf

## Grundstücks- oder Wohnungskauf

Mit diesem Formular können Sie mir die Angaben zu Verkauf oder Kauf einer Immobilie übermitteln, wenn Sie sich darüber mit der anderen Vertragspartei geeinigt haben und wünschen, dass wir Ihnen hierzu einen Vertragsentwurf erstellen. Selbstverständlich stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen auch gern für einen Besprechungstermin zur Verfügung.

### Kaufvertragsparteien

	Verkäufer	Käufer
Name, Geburtsdatum		
Ehegatte/2. Beteiligter: Name, Geburtsdatum		
Adresse		
Telefon		
Staatsangehörigkeit	<input type="radio"/> deutsch <input type="radio"/> .....	<input type="radio"/> deutsch <input type="radio"/> .....
Personen- und Güterstand	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> verheiratet, gesetzlicher Güterstand <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütertrennung <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütergemeinschaft <input type="radio"/> rechtskräftig geschieden <input type="radio"/> verwitwet	<input type="radio"/> ledig <input type="radio"/> verheiratet, gesetzlicher Güterstand <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütertrennung <input type="radio"/> Ehevertrag: Gütergemeinschaft <input type="radio"/> rechtskräftig geschieden <input type="radio"/> verwitwet
Steuer ID		

### Kaufobjekt

Art des Objekts: <b>Grundstück</b>	<b>Eigentumswohnung</b>
<input type="checkbox"/> Grundstück mit Gebäude	<input type="checkbox"/> Wohnung
<input type="checkbox"/> Bauplatz <input type="radio"/> schon vermessen <input type="radio"/> noch zu vermessen (Skizze beifügen)	<input type="checkbox"/> zusätzlich Tiefgarage (als eigene Einheit) <input type="checkbox"/> zusätzlich Keller (als eigene Einheit)
<input type="checkbox"/> land- oder forstwirtschaftliches Grundstück	Instandhaltungsrücklage .....Euro (Stand: .....)

	Wohngeld/Monat .....Euro
	<b>Verwalter:</b>

<b>Adresse der Immobilie</b> (Ort, Straße)	
Grundbuchblatt (wenn bekannt)	
Flurstück (wenn bekannt)	

<b>Ist Inventar</b> mitverkauft?	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Ja, insgesamt .....EUR, nämlich
	<input type="checkbox"/> Einbauküche mit/ohne Elektrogeräte
	<input type="checkbox"/> sonst .....

### Kaufpreis

<b>Höhe</b>	..... Euro (ggf. mit Inventar)
<b>Fälligkeit</b>	<input type="checkbox"/> übliche Fälligkeit (= Eintragung Auflassungsvormerkung, Vorliegen der Lastenfreistellungsunterlagen und erforderlicher Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzicht + Räumung)
	<input type="checkbox"/> frühestens aber zum (Datum) .....
	<input type="checkbox"/> abweichende Vereinbarung, nämlich .....

Ob der Kaufpreis angemessen ist, müssen Sie selbst entscheiden.

Als Notar muss ich im Vertrag dafür sorgen, dass der Käufer erst zahlt, wenn gesichert ist, dass er lastenfreies Eigentum erwerben kann (und das Objekt geräumt ist) – und dass der Verkäufer sein Eigentum erst verliert, wenn er den Kaufpreis erhalten hat.

### Übergabe

<b>bisherige Nutzung</b>	<input type="checkbox"/> leer stehend/ungenutzt <input type="checkbox"/> Verkäufer nutzt das Objekt selbst <input type="checkbox"/> vermietet
<b>Räumungstermin</b>	..... (Datum)

Grundsätzlich übergibt der Verkäufer das Kaufobjekt erst nach Kaufpreiszahlung.

Wollen Sie ausnahmsweise eine **vorzeitige Besitzübergabe** vereinbaren – etwa damit der Käufer schon zuvor mit Renovierungsarbeiten beginnen darf, ist das möglich, aber für beide Seiten riskant: Der Verkäufer riskiert, dass der Käufer Sanitäreinrichtungen, Böden o.ä. rausreißt und dann doch nicht zahlt. Umgekehrt riskiert der Käufer, dass seine Aufwendungen verloren sind, wenn der Kaufvertrag doch scheitert. Zur Absicherung kann z.B. der Käufer vor Renovierungsbeginn eine Anzahlung aus Eigenmitteln leisten. Dann sollten Sie vorab mit uns über Regelungsmöglichkeiten sprechen.

### Beschaffenheit

Wurde das Objekt <b>vor weniger als 5 Jahren gebaut?</b>	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich im Jahr .....
Sind <b>Altlasten</b> bekannt?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich .....
Sind <b>offenbarungspflichtige Mängel</b> bekannt?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich .....
Wurden <b>Eigenarbeiten</b> bei Bau oder Umbau erbracht (außer Streichen/Tapezieren)?	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, nämlich .....
Sind noch <b>Erschließungsbeiträge</b> zu zahlen?	<input type="checkbox"/> Nein, alles ist abgerechnet <input type="checkbox"/> Ja, nämlich ca. ....Euro

Beim Verkauf eines Grundstücks durch einen Privatmann, wird in aller Regel jegliche **Haftung für Mängel** des Grundstücks und der bestehenden Bebauung **ausgeschlossen**.

Jedoch muss der Verkäufer auch ungefragt offenbaren, wenn das Objekt **verborgene Mängel** hat (die der Käufer bei einer Besichtigung nicht erkennen kann) und deren Mitteilung man nach der Verkehrssitte erwarten kann (ausgenommen minimale Mängel).

Beim Verkauf eines **Bauplatzes** sollte sich der Käufer unbedingt vorab bei der Gemeinde nach der **Bebauungsmöglichkeit** erkundigen – sowie nach noch zu erwartenden **Erschließungsbeiträgen**. Letzteres empfiehlt sich auch bei bebauten Grundstücken, da auch hier möglicherweise noch nicht alles abgerechnet ist.

### Finanzierung des Käufers

Braucht der Käufer eine <b>Finanzierungsgrundschuld</b> am Kaufobjekt?
<input type="checkbox"/> Ja (dann bitte Unterlagen <u>vor Kaufvertragsbeurkundung</u> vom Kreditinstitut direkt an den Notar schicken lassen)
<input type="checkbox"/> Nein

### Kosten

Die Gebühren von Notar und Grundbuchamt sind gesetzlich geregelt.

Die Höhe hängt vom Gegenstandswert (= Kaufpreis) ab.

Typischerweise zahlt der **Käufer** die Kosten bei Notar und Grundbuchamt.

Der Verkäufer zahlt die Kosten für die Löschung vorhandener Grundschulden u.a. Rechte.

Wird eine Teilfläche vor **Vermessung** verkauft, fallen ca. 1.500.- bis 2.000.- € Vermessungskosten an. Wer diese trägt, müssen die Beteiligten vereinbaren.

---

### Entwurfsauftrag oder Besprechungstermin

Ich bitte um Erstellung eines **Entwurfs** und Übersendung

#####

- an beide Kaufvertragsparteien
- zunächst nur an mich.
- Ich bitte um Übersendung per Mail an .....

Ich weiß, dass bereits für den Entwurf **Notargebühren** anfallen (die aber bei Beurkundung mit den Beurkundungsgebühren verrechnet werden).

Der Notar ist verpflichtet Daten vertraulich und DSGVO-konform zu behandeln. Mir ist bewusst, dass der unverschlüsselte E-Mail-Verkehr den Anforderungen der DSGVO nicht entspricht.

- Gleichwohl erteile ich meine Einwilligung in den unverschlüsselten E-Mailverkehr.
- wünsche ich die Verschlüsselung der per E-Mail übersandten Dokumente.

....., den .....

**(Ort)**

**(Datum)**

.....

**(Unterschrift des Auftraggebers)**

**Telefon** für Rückfragen: .....