# 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 | O deutsch  O .................. | O deutsch  O .................. |
| Personen- und Güterstand | O ledig  O verheiratet, gesetzlicher Güterstand  O Ehevertrag: Gütertrennung  O Ehevertrag: Gütergemeinschaft  O rechtskräftig geschieden  O verwitwet | O ledig  O verheiratet, gesetzlicher Güterstand  O Ehevertrag: Gütertrennung  O Ehevertrag: Gütergemeinschaft  O rechtskräftig geschieden  O verwitwet |

Kaufobjekt

|  |  |
| --- | --- |
| Art des Objekts: Grundstück | Eigentumswohnung |
| ☐ Grundstück mit Gebäude | ☐ Wohnung |
| ☐ Bauplatz  O schon vermessen  O noch zu vermessen (Skizze beifügen) | ☐ zusätzlich Tiefgarage (als eigene Einheit)  zusätzlich Keller (als eigene Einheit) |
| ☐ land- oder forstwirtschaftliches Grundstück | Instandhaltungsrücklage ..................Euro  (Stand: ......................) |
| Wohngeld/Monat ............................Euro |
| Verwalter: |

|  |  |
| --- | --- |
| Adresse der Immobilie (Ort, Straße) |  |
| Grundbuchblatt (wenn bekannt) |  |
| Flurstück (wenn bekannt) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ist Inventar mitverkauft? | ☐ Nein  ☐ Ja, insgesamt ......................EUR, nämlich  ☐ Einbauküche mit/ohne Elektrogeräte  ☐ sonst .............................................. |

Kaufpreis

|  |  |
| --- | --- |
| Höhe | ............................ Euro (ggf. mit Inventar) |
| Fälligkeit | ☐ übliche Fälligkeit (= Eintragung Auflassungsvormerkung, Vorliegen der Lastenfreistellungsunterlagen und erforderlicher Genehmigungen/Vorkaufsrechtsverzichte + Räumung)  ☐ frühestens aber zum (Datum) ........................  ☐ 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

|  |  |
| --- | --- |
| bisherige Nutzung | ☐ leer stehend/ungenutzt  ☐ Verkäufer nutzt das Objekt selbst  ☐ vermietet |
| Räumungstermin | ...................... (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  vor weniger als 5 Jahren gebaut? | ☐ Nein  ☐ Ja, nämlich im Jahr ......................... |
| Sind Altlasten bekannt? | ☐ Nein  ☐ Ja, nämlich ................................... |
| Sind offenbarungspflichtige Mängel bekannt? | ☐ Nein  ☐ Ja, nämlich ................................... |
| Wurden Eigenarbeiten bei Bau oder Umbau erbracht (außer Streichen/Tapezieren)? | ☐ Nein  ☐ Ja, nämlich ................................... |
| Sind noch Erschließungsbeiträge zu zahlen? | ☐ Nein, alles ist abgerechnet  ☐ 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 Finanzierungsgrundschuld am Kaufobjekt?  ☐ Ja (dann bitte Unterlagen vor Kaufvertragsbeurkundung vom Kreditinstitut direkt an den Notar schicken lassen)  ☐ 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 möchte zunächst nur einen Besprechungstermin

☐ Ich werde selbst mit der Geschäftsstelle des Notars einen Termin vereinbaren.

☐ Ich bitte um Rückruf für eine telephonische Besprechung.

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

|  |  |
| --- | --- |
| .............................................., | den ............... |
| (Ort) | (Datum) |

|  |  |
| --- | --- |
| .............................................. |  |
| (Unterschrift des Auftraggebers) | Telefon für Rückfragen: ................................ |