



Kaufvertrag über Wohnungs-/Teileigentum

Bitte ausgefüllt per Post oder E-Mail zurücksenden an

Notar Moritz Kleiderman
Tumringer Straße 186
79539 Lörrach

E-Mail: info@notar-kleiderman.de

Bei Rückfragen erreichen Sie uns zu unseren Öffnungszeiten unter der Telefonnummer 07621-5601080.

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 ausgefüllt übersandt haben, erhalten Sie einen Entwurf des Kaufvertrages, den Sie dann in aller Ruhe zu Hause durchlesen können. Der Kaufvertrag wird beim Termin natürlich trotzdem vollständig verlesen und erläutert, dabei haben Sie Gelegenheit, Fragen zu stellen.

	Verkäufer	Ehegatte/weiterer Verkäufer
Vorname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nachname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse:	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
Telefon/Fax/E-Mail:	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/>
Geburtsdatum:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Staatsangehörigkeit:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuer-ID:	<input type="text"/>	<input type="text"/>



Beruf:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Güterstand: (Gütergemeinschaft, -trennung, Zugewinnngemeinschaft, ledig)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ausgewiesen durch:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Käufer

Ehegatte/weiterer Käufer

Vorname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nachname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsname:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon/Fax/E-Mail:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Staatsangehörigkeit:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuer-ID:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Beruf:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Güterstand: (Gütergemeinschaft, -trennung, Zugewinnngemeinschaft, ledig)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Erwerbsverhältnis:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Bei mehreren Käufern bitte das Verhältnis angeben, in dem sie den Grundbesitz erwerben wollen (z.B. je zur Hälfte, in Gütergemeinschaft)		
Ausgewiesen durch:	<input type="text"/>	<input type="text"/>



Verkaufsobjekt

Flurstücksnummer

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

Verwalter des Objekts ist:

Soll dieser eine Abschrift des Vertrags erhalten?

 ja nein

1. Kaufpreis:

 €

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

 am

wenn Verkaufsobjekt geräumt ist

2. Mitverkauftes Zubehör (z.B. Einbauküche, Heizöl, usw.)

Im Kaufpreis enthalten sind

im Wert von €.

Die anteiligen Instandhaltungsrücklagen betragen zum

€.

3. Vormerkung

Soll zur Sicherung der Kaufpreiszahlung gemäß unserer Empfehlung eine (kostenpflichtige) Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden? ja nein

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

4. Übergabe

Die Übergabe (Übergang von Nutzen und Lasten) erfolgt am

Bestehen Rückstände an Wohngeld?

 ja nein

Wurden noch nicht angeforderte Sonderumlagen beschlossen?

 ja nein



5. 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 zum

gekündigt.

Der Erwerber übernimmt das Mietverhältnis.

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

ja nein

Wurde eine Kautions hinterlegt?

nein

ja, in Höhe von

€

6. Baulasten

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

nein

ja, nämlich

7. Erschließung

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

ja

nein, offen ist noch

8. Schulden

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

nein

ja, bei

Sollen die zu Lasten des Verkaufsobjekts noch eingetragenen Grundschulden

gelöscht werden

vom Käufer übernommen werden?

Wenn noch Schulden des Verkäufers bestehen, muss die Ablösung in der Regel im Wege der Direktablöse erfolgen. Bitte besprechen Sie dies bitte vorab mit der Bank.



9. Kaufpreiszahlung

Soweit keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, kann die Kaufpreiszahlung auf fol Konto des Verkäufers erfolgen.

Die Kaufpreiszahlung hat zu erfolgen auf das Konto

IBAN	<input type="text"/>
BIC	<input type="text"/>
bei der	<input type="text"/>

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

Wenn ja, sollte uns der Käufer spätestens 2 Tage vor dem Termin die Formulare für die Bestellung der Grundschuld für seine Kaufpreisfinanzierung zukommen lassen.

10. Besonderheiten

<input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/>

11. Unterschriften aller Auskunftgeber:

<input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/>

Bitte bringen Sie zum Termin

- Ihre Ausweise
- ggfs. Lösungsunterlagen der Bank

mit.



Anhang: Erläuterungen zum Fragebogen „Kaufvertrag“

Zu Seite 1: Güterstand des Verkäufers

Sofern der Verkäufer verheiratet ist, und

- im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft 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. 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 **2-3 Tage 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.: Mitverkauf

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 „Reserviert-Schild“) 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 mit, ob der Käufer bzw. dessen Bank diese (kostenpflichtige) Sicherheit wünscht oder nicht.

Zu 9. und 10.: Direktablöse

Bei der Direktablöse fordert der Notar die Löschungsunterlagen für die eingetragenen Grundschulden von der kreditgebenden Bank des Verkäufers an, obwohl das Darlehen des Verkäufers noch nicht zurückbezahlt ist. Die Bank sendet dem Notar diese Löschungsunterlagen jedoch nur unter der Treuhandaufgabe, dass ein Teil des Kaufpreises nicht an den Verkäufer, sondern unmittelbar an diese Bank überwiesen wird um damit die noch offenen Verbindlichkeiten des Verkäufers zu tilgen. Weil das Darlehen vor Ende der regulären Laufzeit zurückbezahlt wird, kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen. Bitte sprechen Sie hierwegen mit Ihrem Kreditinstitut.

Eine Direktablöse ist nicht erforderlich, wenn zwar noch Grundschulden oder Hypotheken im Grundbuch eingetragen sind, aber diesbzgl. keine Schulden des Verkäufers mehr bestehen, so dass diese Belastungen sofort gelöscht werden könnten. Hier sollte der Verkäufer die Löschungsunterlagen zum Kaufvertragstermin mitbringen oder eine Bestätigung des Grundpfandgläubigers, dass die Grundpfandrechte ohne weiteres gelöscht werden können.