



MORITZ KLEIDERMAN
NOTAR

Kaufvertrag über ein Hausgrundstück

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"/>
Beruf:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuer-ID:	<input type="text"/>	<input type="text"/>



MORITZ KLEIDERMAN
NOTAR

Güterstand:

(Gütergemeinschaft, -trennung, Zugewinnngemeinschaft, ledig)

Ausgewiesen durch:

Käufer

Vorname:

Nachname:

Geburtsname:

Adresse:

Telefon/Fax/E-Mail:

Geburtsdatum:

Staatsangehörigkeit:

Steuer-ID:

Erwerbsverhältnis:

Bei mehreren Käufern bitte das Verhältnis angeben, in dem sie den Grundbesitz erwerben wollen (z.B. je zur Hälfte, in Gütergemeinschaft)

Güterstand:

(Gütergemeinschaft, -trennung, Zugewinnngemeinschaft, ledig)

Ausgewiesen durch:

Ehegatte/weiterer Käufer

Verkaufsobjekt

Flurstücksnummer

Adresse

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



1. Kaufpreis:

€

Der Kaufpreis ist zur Zahlung fällig

☐ am

☐ schnellstmöglich

2. Mitverkauftes Zubehör

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

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

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 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 vorab mit der Bank.

9. Kaufpreiszahlung

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

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

11. Unterschriften aller Auskunftgeber:

Bitte bringen Sie zum Termin Ihre Ausweise und ggfs. die 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 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. 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.: 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 „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.: Direktablöse

Sofern der Verkäufer noch Grundschulden oder Hypotheken seines Kreditinstituts auf dem Kaufobjekt eingetragen hat, die noch valutiert sind (d.h. die **noch bestehende Schulden des Verkäufers** bei diesem Kreditinstitut sichern), muss die Zahlung in der Regel im Wege der Direktablöse erfolgen. Eine solche 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 Lösungsunterlagen zum Kaufvertragstermin mitbringen oder eine Bestätigung des Grundpfandgläubigers, dass die Grundpfandrechte ohne weiteres gelöscht werden können.