

Fragebogen – Kaufvertrag

Dieser Fragebogen dient uns zur Zusammenstellung der für den Kaufvertrag notwendigen Unterlagen und soll auch für Sie als Informationsgrundlage im Vorfeld des Vertrages dienen. Die einzelnen Punkte zeigen Ihnen dabei unter anderem, welche vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen eines Kaufvertrages bestehen.

Zur Vereinbarung eines Besprechungstermins wollen Sie sich bitte vorab telefonisch mit mir in Verbindung setzen. Bitte bringen Sie zu dem Termin den (soweit möglich) ausgefüllten Fragebogen sowie die nachfolgend aufgeführten Unterlagen mit.

Zum Termin sind mitzubringen:

- gültiger** Personalausweis oder Reisepass
- Anschriften und Darlehensnummern der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger (Banken)
- Sonstiges:

I) Angaben zum Verkäufer

<u>Persönliche Daten:</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Weitere Miteigentümer</u>
Name, Vorname,
ggf. Geburtsname
Geburtstag
Anschrift
Telefon, ggfs. E-Mail

Steuerdaten: **Bitte unbedingt angeben (seit 2011 Pflichtangabe des Notars)**

Steuerliche Identifikationsnummer. (z. B. aus dem letzten Steuerbescheid ersichtlich, <u>nicht</u> Steuernummer!) oder
Wirtschaftsidentifikationsnummer. (bei wirtschaftlich Tätigen oder Gesellschaften)	DE.....	DE

Familienstand:

- verheiratet, gesetzlicher Güterstand (ohne Ehevertrag)
- verheiratet, Gütergemeinschaft (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verheiratet, Gütertrennung (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verwitwet
- ledig
- geschieden

Auslandsbezug:

- ausländische Staatsangehörigkeit
- Heirat im Ausland (bitte mit Datum)

II) Angaben zum Käufer

<u>Persönliche Daten:</u>	<u>Erwerber</u>	<u>Weiterer Erwerber</u>
Name, Vorname,
ggf. Geburtsname
Geburtstag
Anschrift
Telefon, ggfs. E-Mail

Steuerdaten: **Bitte unbedingt angeben (seit 2011 Pflichtangabe des Notars)**

Steuerliche Identifikationsnummer. (z. B. aus dem letzten Steuerbescheid ersichtlich, <u>nicht</u> Steuernummer!) oder
Wirtschaftsidentifikationsnummer. (bei wirtschaftlich Tätigen oder Gesellschaften)	DE.....	DE

Familienstand:

- verheiratet, gesetzlicher Güterstand (ohne Ehevertrag)
- verheiratet, Gütergemeinschaft (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verheiratet, Gütertrennung (mit Ehevertrag - bitte mitbringen!)
- verwitwet
- ledig
- geschieden

Auslandsbezug:

- ausländische Staatsangehörigkeit
- Heirat im Ausland (bitte mit Datum)

Erwerbsverhältnis:

Bei mehreren Käufern - Erwerbsverhältnis angeben

(z.B. je 1/2 bzw. 1/3 - 2/3 etc.)

III) Angaben zum Kaufgegenstand

Bezeichnung des Anwesens:

Adresse des Anwesens:

Flurstücksnummer

Gemarkung

Wohnungs-Nr. (bei Eigentumswohnung)

Gehören zum Kaufgegenstand

- Garage/Stellplatz/Carport ja / nein
- Anteile an Gemeinschaftsflächen (zB Wegeanteil) ja / nein

Werden bewegliche Gegenstände mit verkauft, wenn ja - mit welchem Betrag (z.B. Einbauküche, Lampen, Spiegel, Satellitenschüssel, Heizölvorrat, Photovoltaikanlage usw.)

.....

.....

Welches Baujahr hat der Kaufgegenstand

Besteht für den Grundbesitz/Gebäude:

- ein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren ja / nein
- Denkmalschutz ja / nein
- ein Energieausweis ja / nein
- eine Wohnungsbindung ja / nein

IV) Kaufpreis

1) Höhe des Kaufpreises

.....

2) Fälligkeit

- nach Vorliegen der üblichen Sicherungen (zB Auflassungsvormerkung, Vorliegen der Lastenfreistellungserklärungen etc.)
- bestimmtes Datum
- Räumung durch den Verkäufer
- O. (weitere Voraussetzungen)

3) Bankverbindung Verkäufer

IBAN.

BIC.....

Bank

4) Werden mit dem Kaufpreis Verbindlichkeiten abgelöst ? ja/nein
ungefähre Höhe der abzulösenden Verbindlichkeiten:

5) Werden Verbindlichkeiten übernommen, wenn ja

- bei welcher Bank

.....

- aktueller Schuldsstand bei Übernahme

.....

6) Wird der Kaufpreis finanziert - wenn ja, Grundschuldbestellungsaufträge der Banken
vorab zur Vorbereitung einreichen

.....

.....

V) Weitere Bestimmungen

1) Übergabe

Zu welchem Stichtag wird übergeben; wann gehen Besitz, Nutzen und Lasten über
(z.B. nach Kaufpreiszahlung)

.....

Steht das Objekt bereits leer / zu welchem Zeitpunkt muß der Verkäufer das Objekt
räumen

.....

Ist der Grundbesitz vermietet / wurde eine Kautionsleistung geleistet (der Käufer tritt
kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis ein)

.....

2) Erschließungskosten (bestehen noch offene Erschließungsbeiträge - evtl. bei
Stadt/Gemeinde erkundigen - wer bezahlt diese Beiträge ??)

.....

.....

3) Sachmängel

- das Objekt wird verkauft wie es liegt und steht
(Ausschluß der Gewährleistung für Sachmängel)
- folgende Mängel hat der Verkäufer noch zu beseitigen

.....
.....

4) Kosten, Steuern

- wer zahlt die Kosten bei Notar, Grundbuchamt, etwaiger Genehmigungen und Steuern
- wann hat der Verkäufer den Kaufgegenstand erworben
(Spekulationsfrist = 10 Jahre)
- ist im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag eine Maklerprovision zu entrichten

VI) Wohnungseigentum

1) Name und Anschrift des Verwalters

.....

2) Wurden vor Vertragsabschluß Umlagen für Renovierungsarbeiten beschlossen, die noch nicht beglichen sind - wer bezahlt diese Beiträge ??

.....
.....

3) Höhe der für das Vertragsobjekt bestehenden anteiligen Instandhaltungsrücklage (aus diesem Kaufpreisteilbetrag wird vom Finanzamt keine Grunderwerbsteuer berechnet) EUR

4) Bestehen Wohngeldrückstände des Verkäufers? ja / nein

VII) Entwurfsauftrag

Ich/wir beauftrage/n Sie hiermit mit der Erstellung eines Vertragsentwurfs und bitte/n um die Übersendung des Entwurfs an

Verkäufer per Post per Fax per E-mail

Käufer per Post per Fax per E-mail

Makler per Post per Fax per E-mail

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift)

Kurze Checkliste für den Käufer

Der Käufer sollte sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinandersetzen: Dazu gehört u.a.

- die Bebaubarkeit oder bei bestehenden Bauten deren rechtmäßige Errichtung einschließlich möglicher Beschränkungen durch Baulasten und/oder dingliche Belastungen zu prüfen. Die Baugenehmigung, eine Genehmigungsfreistellung sowie - soweit vorhanden - das Baulastenverzeichnis können bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingesehen werden. Die dinglichen Belastungen ermittelt der Notar.
- den Zustand der Gebäude zu begutachten, etwa durch eine gemeinsame Besichtigung mit dem Verkäufer und ggf. einem Sachverständigen.
- den Stand der Erschließung und deren Abrechnung zu überprüfen sowie etwaige rückständige öffentliche Lasten (wie z.B. Grundsteuer) durch Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde zu ermitteln.
- sich beim Verkäufer zu erkundigen, ob das Vertragsobjekt mit öffentlichen Mitteln (z.B. durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt) gefördert wurde und eine „Sozialbindung“ nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht. In Zweifelsfällen wenden Sie sich an das zuständige Landratsamt bzw. die kreisfreie Stadt.
- die in der Natur ersichtliche Grundstücksgrenze und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten abzugleichen und sich ggf. die Grenzsteine vom Verkäufer zeigen zu lassen. Das Liegenschaftskataster kann beim zuständigen Vermessungsamt eingesehen werden.
- das Vorhandensein von Altlasten abzuklären. In einigen Kommunen wird ein spezielles Altlastenregister geführt.
- mögliche steuerliche Folgen zu klären.

Besonderheiten für Wohnungseigentum

- Vor der Beurkundung sollte der Käufer den Inhalt der Teilungserklärung genau durchlesen - diese regelt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander - und den Aufteilungsplan einsehen.
- Ferner sollte sich der Käufer auch über die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse unterrichten. Diese Beschlüsse sind auch für den Käufer bindend.
- Wegen der möglichen Haftung des Käufers für etwaige Wohngeldrückstände, sollte der Käufer bei der Hausverwaltung erfragen, ob solche Rückstände aufgelaufen sind.

- E n d e -